

MISE A JOUR DE LA ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER

DOSSIER DE CONCERTATION

préalable à la modification des dossiers réglementaires au titre des articles
L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme

1er février 2021



bordeaux
euratlantique

Opération
d'Intérêt National

Introduction au dossier de concertation préalable à la mise à jour de la ZAC Saint-Jean Belcier

L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique a été créée en 2009 à l'initiative des collectivités locales, avec l'appui de l'Etat, pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain, fondé sur la rupture avec un mouvement d'artificialisation des sols de la périphérie de Bordeaux, très marqué depuis les années 1960.

L'opération est mise en œuvre par un établissement public d'aménagement (EPA). Elle se déploie sur une partie des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle vise à aménager ou à réaménager une douzaine de quartiers, situés de part et d'autre de la Garonne et de la gare Saint-Jean.

Sept de ces quartiers sont situés dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier, à Bordeaux. Administrativement, cette ZAC a été créée en 2012. D'un point de vue opérationnel, elle est active depuis bientôt sept ans, avec l'engagement en 2014 des premiers travaux d'espaces publics.

La ZAC Saint-Jean Belcier est une opération de renouvellement urbain très engagée, ce dont témoigne ces dernières années la création de nouvelles voiries (comme la rue des gamins, quartier Armagnac), de nouveaux espaces publics (comme le parvis Belcier de la gare Saint-Jean) et de nouveaux équipements, comme l'école Simone Veil (quartiers de l'Ars) ou, très prochainement, le pont de la Palombe.

Plusieurs milliers d'emplois s'y sont installés depuis 2016 et les programmes de logement livrés en 2018/2019 dans le quartier de l'Ars accueillent plusieurs centaines d'habitants nouveaux, qui ont vu s'engager à l'hiver 2020 les travaux de réalisation de la première phase du jardin de l'Ars. Au moment où est élaboré le présent dossier, le territoire couvert par la ZAC s'apprête à connaître une évolution majeure avec l'engagement de la reconquête des berges de Garonne par la transformation de l'ancienne autoroute A631.

La mise en œuvre de la ZAC est donc un projet au long cours et, comme tout projet de cette ampleur et de niveau d'ambition, une matière éminemment vivante. Un temps d'échange formalisé avec le public est organisé aujourd'hui par l'EPA, de manière volontaire, pour faire état de ce processus. C'est le premier objet de cette concertation.

Le second est de lancer une démarche de concertation itérative pour travailler à la mise au point de secteurs de projets spécifiques, qui ne sont pas engagés à ce stade. La concertation préalable constitue en conséquence le prélude à un travail durable avec les riverains, les propriétaires fonciers de ces secteurs et la ville de Bordeaux ainsi que Bordeaux Métropole au titre de leurs compétences respectives.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1 - LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE A JOUR DE LA ZAC..... | 4 |
| 1.1 - Pourquoi engager une concertation ?..... | 4 |
| 1.2 - Le cadre réglementaire de la concertation | 4 |
| 1.3 - Comment participer à la concertation ?..... | 5 |
| 1.4 - Les objectifs de la concertation préalable..... | 6 |
| 1.5 - Un dispositif de concertation continu autour de la ZAC Saint-Jean Belcier | 7 |
| 2 - LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER, UN PROJET INTEGRE DANS L'OPERATION D'INTERET NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE | 9 |
| 2.1 - Bordeaux Euratlantique, une opération publique conçue comme une réponse aux déséquilibres sociaux, territoriaux et environnementaux créés par l'étalement urbain | 10 |
| 2.2 - L'OIN Bordeaux Euratlantique est mise en œuvre par un établissement public, instrument de la puissance publique pour maîtriser les conditions de développement du territoire | 11 |
| 3 - LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL ET DE LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER | 13 |
| 3.1 - Une ville de la proximité..... | 13 |
| 3.2 - Une ville accessible à tous | 14 |
| 3.3 - Une ville active..... | 16 |
| 4 - L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC..... | 17 |
| 4.1 - Une concrétisation du projet engagée depuis plusieurs années | 17 |
| 4.2 - Mise en œuvre de la ZAC : état d'avancement | 20 |
| 4.3 - Les évolutions constatées depuis la création de la ZAC | 27 |
| 5 - LE PROJET PRESENTE A LA CONCERTATION..... | 43 |
| 5.1 - Les secteurs de projet à l'étude..... | 43 |
| 5.2 - Bénéfices attendus du projet | 52 |
| 5.3 - Incidences potentielles sur l'environnement..... | 52 |
| 5.4 - Calendrier de réalisation | 52 |
| 6 - LE BILAN DE LA CONCERTATION, LA POURSUITE DU PROCESSUS GLOBAL DE CONCERTATION ET LES SUITES REGLEMENTAIRES A DONNER..... | 53 |

1 - LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE A JOUR DE LA ZAC

1.1 - Pourquoi engager une concertation ?

La concertation préalable est une procédure organisée en amont d'un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, le cadre de vie ou l'activité économique d'un territoire.

L'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique a décidé d'engager une concertation préalable afin d'échanger avec le public en amont de la **mise à jour de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier, située sur la commune de Bordeaux.**

Cette concertation est une démarche volontaire de la part de l'EPA, conforme à sa pratique (cf. 1.5 - *Un dispositif de concertation continu autour de la ZAC Saint-Jean Belcier, ci-dessous*) de consultation régulière du public. Cette mise à jour se concrétisera via une procédure de modification des dossiers réglementaires de la ZAC.

Cette démarche permet d'ouvrir un espace de dialogue et d'informer le public sur les données du projet, sur ces enjeux, en particulier les conditions de mise en œuvre, d'entendre les aspirations du public, de recueillir les observations suscitées, de présenter les différentes hypothèses à l'étude et de faire émerger des propositions, pour préparer les décisions qu'il revient à l'EPA de prendre en sa qualité de maître d'ouvrage.

En l'espèce, la particularité de la procédure de mise à jour est qu'elle concerne par définition un projet dont la mise en œuvre est engagée depuis plusieurs années. Aussi la présente concertation a un double objet :

- Faire état de l'avancement et des évolutions du projet global de la ZAC Saint-Jean, matière vivante, depuis sa création en 2013 ;
- Plus spécifiquement, réaliser la première étape d'un processus itératif, s'inscrivant dans la durée, conduisant à la mise au point de projets sur des secteurs de la ZAC qui ne sont aujourd'hui pas développés.

1.2 - Le cadre réglementaire de la concertation

La concertation préalable est organisée au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme pour la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle n'est pas réglementairement obligatoire pour le dossier de réalisation ou un dossier de modification de ZAC. Compte tenu des enjeux posés par l'aménagement de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, l'EPA de Bordeaux Euratlantique a fait le choix de s'inscrire dans une **démarche volontaire** dans le cadre du processus de modification de la ZAC.

1.3 - Comment participer à la concertation ?

La concertation préalable se déroule du **lundi 1^{er} février 2021 au jeudi 18 mars 2021**.

ATTENTION : En raison des contraintes sanitaires, les dates, lieux et/ou horaires sont susceptibles d'évolution. Merci de consulter régulièrement le site [bordeaux-auratlantique.fr](https://www.bordeaux-auratlantique.fr) qui vous permettra d'avoir accès aux données actualisées.

Vous pouvez prendre connaissance du projet et des documents de la concertation :

- en consultant le dossier de concertation sur le site internet de l'EPA : <https://www.bordeaux-auratlantique.fr/concertation/les-rdv-de-la-concertation/> ;
- en vous rendant à la maison du projet de Bordeaux Auratlantique 74-76 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, sous réserve des restrictions d'accueil du public liées aux conditions sanitaires, régulièrement mises à jour sur [bordeaux-auratlantique.fr](https://www.bordeaux-auratlantique.fr) ;

Des **réunions publiques seront organisées sous les modalités suivantes**

- des réunions de présentation du projet et de la démarche de mise à jour de la ZAC, avec une présence physique limitée en raison des conditions sanitaires qui auront lieu :

| | | |
|---------------------------|--------------------|---|
| Mardi 2 février | 12h30-14h30 | Marché des Douves 4 rue des Douves, 33800 Bordeaux |
| Mercredi 3 février | 12h30-14h30 | Maison du projet 74-76 rue Carle Vernet, 33800 Bordeaux |
| Jeudi 4 février | 18h-20h | <i>Retransmission vidéo en direct</i> |
| Samedi 6 février | 15h-17H | Hôtel Hilton - 17 Allée de Rio en face du 89 Quai de Paludate, 33800 Bordeaux |

- Des réunions relatives aux différents **secteurs de projet à l'étude** et donc soumis à la concertation. Ces ateliers auront lieu entre le 22 février et le 13 mars. En raison du contexte sanitaire, les modalités précises d'organisation de ces réunions (lieux, horaires) ne sont pas encore arrêtées. Elles seront annoncées dès que possible sur [bordeaux-auratlantique.fr](https://www.bordeaux-auratlantique.fr).
- Une réunion de **synthèse** de la concertation, qui se tiendra le 16 mars à 18h.

Vous pouvez transmettre vos questions et remarques :

- sur le registre dématérialisé ouvert pendant la durée de la concertation (accessible via le site de l'EPA : <https://www.bordeaux-auratlantique.fr/concertation/les-rdv-de-la-concertation/>). Il sera possible de déposer des commentaires par thème, avec publication des questions et réponses de l'EPA de manière régulière au cours de la concertation préalable ;
- à l'adresse mail : concertation@bordeaux-auratlantique.fr ;
- à la maison du projet où un registre papier sera ouvert, sous réserve des restrictions d'accès imposées par le contexte sanitaire et communiquées sur [bordeaux-auratlantique.fr](https://www.bordeaux-auratlantique.fr) ;
- à l'adresse postale de l'EPA : 140, rue des Terres de Borde – CS 41717 – 33081 Bordeaux Cedex ;

1.4 - Les objectifs de la concertation préalable

Les objectifs de la concertation

INFORMER le plus largement possible tous ceux qui pourraient être concernés par le projet : habitants, élus, associations, acteurs économiques...

ÉCOUTER le public pour mieux prendre en considération les enjeux techniques, économiques, sociaux et environnementaux, en faisant émerger les attentes de la population.

COMMUNIQUER au public les principales caractéristiques et orientations du projet.

DIALOGUER pour recueillir les observations et propositions du public

PARTAGER les conditions d'équilibre et de réalisation partenariale des projets.

La présente concertation porte sur la **mise à jour de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Saint Jean Belcier située sur la commune de Bordeaux.**

La modification ne concerne ni le périmètre de la ZAC ni la déclaration d'utilité publique, en cohérence avec l'avancement des projets sur les secteurs d'intervention directe de l'EPA, aujourd'hui en cours de finalisation.

La concertation préalable constitue la première étape du processus d'actualisation du dossier de ZAC qui, sur la base d'un dossier finalisé, donnera ultérieurement lieu à délibérations des collectivités et du conseil d'administration de l'EPA et à enquête publique. Les pièces suivantes du dossier seront ainsi modifiées :

- Mise à jour du programme des équipements publics (PEP), aujourd'hui obsolètes compte tenu du retrait des collectivités sur certains éléments initialement prévus et de l'adaptation et l'enrichissement du programme mené par l'EPA et les collectivités locales compétentes.
- La mise à jour du PEP est également l'opportunité d'actualiser les programmes prévisionnel et global des constructions des dossiers de ZAC (création et réalisation respectivement). Facultative, elle permet de tenir compte de développements sur fonciers privés supérieurs au rythme anticipé au début des années 2010.
- Mise à jour de l'étude d'impact environnemental qui, comme pour tous les projets de cette ampleur après 7 ans de mise en œuvre du projet, est datée. Cette mise à jour vient formaliser une démarche continue de perfectionnement de la connaissance du territoire et de l'environnement et d'approfondissement des stratégies environnementales déployées sur le territoire du projet.

1.5 - Un dispositif de concertation continu autour de la ZAC Saint-Jean Belcier

La présente concertation préalable à la modification des dossiers réglementaires de la ZAC s'inscrit dans un processus continu de concertation générale mené par l'EPA depuis la création de l'opération d'intérêt national (OIN) en 2010 et de la ZAC en 2012.

D'un point de vue réglementaire, la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée en 2012. Les autres procédures relatives à la ZAC (dossier de réalisation, programme des équipements publics, déclaration d'utilité publique, autorisation environnementale) ont été finalisées en 2014. L'étude d'impact a ainsi été produite en 2012 puis actualisée en 2013.

Le dispositif mis en place par l'EPA s'articule entre dispositions permanentes et régulières et points d'étape organisés selon l'actualité des projets et des chantiers.

1.5.1 - Consultation-médiation

▶ À l'échelle de la ZAC

- La maison du projet ouverte du mercredi au samedi de 14h à 18h depuis 2012. Sa fréquentation est passée de 1500 à 3000 visiteurs par an depuis son ouverture. La maison du projet assure également une hotline téléphonique. Environ 70% des questions concernent la ZAC Saint Jean Belcier.
- Participations de l'EPA aux conseils de quartier de Bordeaux sud (2/an) avec interventions des équipes de l'EPA pour présenter les projets et leurs évolutions, complétées par des réunions publiques « point d'étape » 100% Bordeaux Euratlantique en 2015, 2016, 2017.
- Des visites régulièrement organisées sur le territoire de la ZAC (balades urbaines, diagnostics en marchant, visites de chantier) ;
- La diffusion de lettres d'informations ;
- Une participation active à des événements spéciaux tel que la biennale d'architecture et d'urbanisme Agora, les journées européennes du patrimoine, ou encore le festival « Belcier un quartier qui bouge ».

▶ À l'échelle des quartiers qui la composent

- Des échanges dédiés à la reprise et à la modification du plan guide du secteur Amédée centre en 2014/2015 ;
- Organisations de visites de sites/chantiers à destination du public : sur les 3 dernières années, exemples des secteurs quai de Paludate et Armagnac en 2017, secteur Brascassat en 2018, quartier Amédée Saint-Germain en 2019 etc. ;
- Une communication « Quartier » in situ, via des panneaux d'information et des lettres d'information aux riverains, notamment sur Amédée Saint Germain et Armagnac (2018 et 2019) ;
- Organisation de réunions d'information préalable au lancement des chantiers ;
- Présentations des projets et réponses aux questions, au cours des assemblées générales de copropriétaires / syndicats des nouveaux immeubles du quartier de l'Ars ;
- Organisation de rencontres spécifiques à destination des nouveaux habitants, en présence des associations et commerçants des quartiers et des élus de quartier, avec présentation des projets/actualité et réponses aux questions (résidences du quartier de l'Ars en avril et juillet 2018, et juillet 2019).

1.5.2 - Concertation réglementaire

À la suite de la concertation préalable à la création de la ZAC, menée entre 2010 et 2012, le projet a fait l'objet de concertations réglementaires visant sa mise à jour et l'instruction d'autorisations de projets spécifiques :

- Enquêtes publiques et enquêtes parcellaires liées aux processus d'acquisition dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (2014, 2016 et 2019),
- Enquête publique relative à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Amédée centre (2018),
- Enquête publique relative au permis de construire du projet Quai de Brienne (2019),
- Concertation préalable à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Saget (2019),
- Enquête publique relative à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Saget (2019),
- Enquête publique relative à la suppression de servitudes d'alignement sur les secteurs Saget et Belcier (2020).

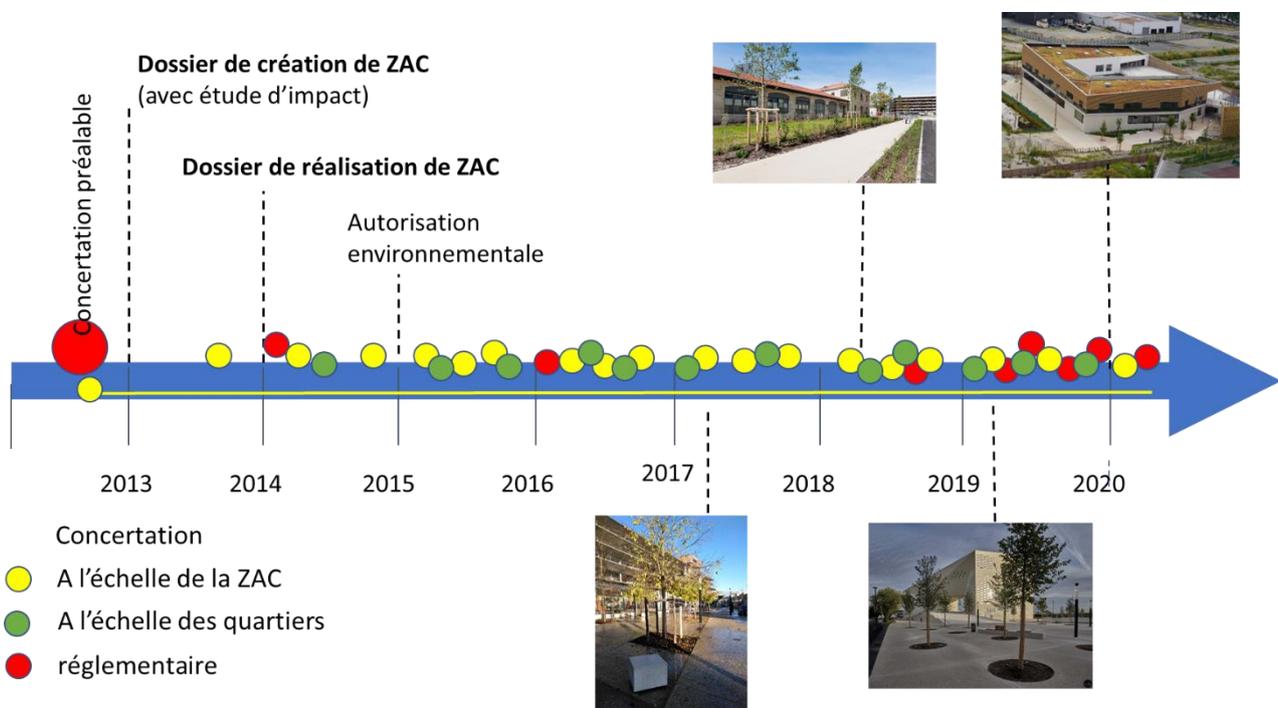


Figure 1 - Frise chronologique du dispositif de concertation sur la ZAC Saint-Jean Belcier

2 - LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER, UN PROJET INTEGRE DANS L'OPERATION D'INTERET NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE

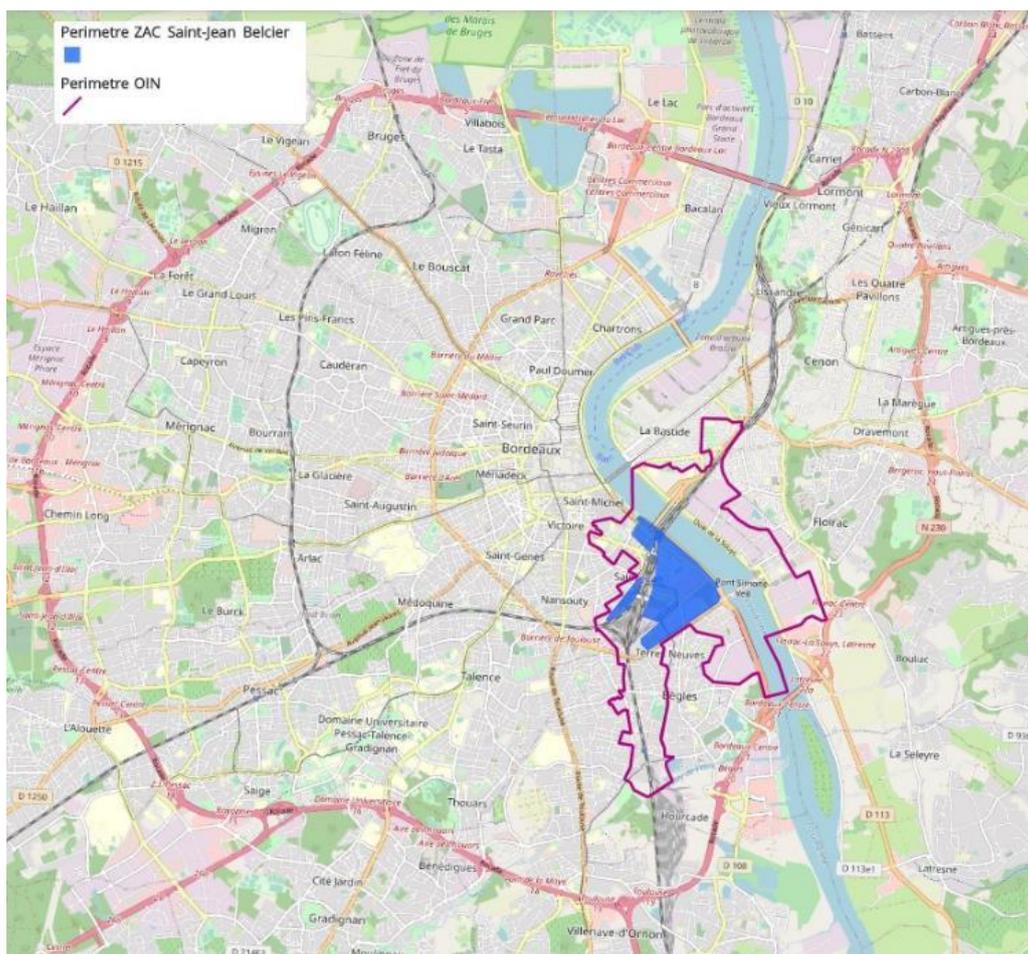


Figure 2 - Localisation de la ZAC Saint-Jean Belcier au sein de l'OIN et de l'agglomération



Figure 3 - Prises de vue au sein de la ZAC Saint Jean Belcier avant intervention

2.1 - Bordeaux Euratlantique, une opération publique conçue comme une réponse aux déséquilibres sociaux, territoriaux et environnementaux créés par l'étalement urbain

En 2009, dans la volonté de rompre avec un modèle de développement fondé sur l'artificialisation des sols, de repenser et recoudre des morceaux entiers de villes et de saisir l'opportunité offerte par l'ouverture de la LGV Sud Europe Atlantique jusqu'à Bordeaux, **l'Opération d'Intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique a été créée à l'initiative des collectivités locales¹, avec l'appui de l'Etat, au service de leur territoire.**

L'objectif assigné à l'OIN est d'apporter une réponse proportionnée aux défis rencontrés par le territoire métropolitain, en œuvrant activement à :

- **Lutter contre l'étalement urbain**, en limitant drastiquement la consommation foncière pour les besoins du développement, en privilégiant le **recours au renouvellement urbain** ;
- **Anticiper les effets du changement climatique**, par la création d'espaces de nature dans la ville dense, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la réduction des émissions des gaz à effet de serre générées par les activités humaines (habitat, travail, production, mobilités, construction etc.) ;
- **Développer l'emploi et permettre un accès aisé pour les ménages à l'ensemble des aménités nécessaires à la vie quotidienne** et à l'épanouissement social, physique et culturel, par la réduction des distances entre domicile, travail, équipements et services de proximité et par le développement des services de mobilité (cf. § 3.1 - Une ville de la proximité) ;
- Faciliter **l'intégration et le bien-vivre de toutes les catégories sociales dans le cœur de la ville**, par une politique volontariste de maîtrise du coût du logement, de mixité résidentielle à toutes les échelles, et de développement des espaces publics appropriables par tous.

Dans un espace stratégique pour la métropole bordelaise, à proximité du pôle d'échanges multimodal qui offre la meilleure accessibilité en transports en commun de toute la région Nouvelle-Aquitaine, l'OIN, en réponse aux objectifs qui lui ont été fixés, porte le projet d'une extension naturelle du centre métropolitain par le réinvestissement public de quartiers et la reconquête de friches situés de part et d'autre de la Garonne et de la gare Saint-Jean.



Figure 4 - Centralité de l'OIN dans le réseau de transport desservant la métropole bordelaise

¹ Villes de Bègles, Bordeaux et Floirac, Communauté Urbaine de Bordeaux maintenant Bordeaux Métropole, Région (Nouvelle-)Aquitaine rejoints en 2015 par le département de la Gironde

Dans sa mise en œuvre, l'OIN mobilise plusieurs échelles :

- L'échelle locale, en requalifiant des quartiers caractérisés pendant plusieurs décennies par un sous-investissement public et concentrant souvent difficultés urbaines, économiques et sociales,
- L'échelle métropolitaine, en donnant au centre de la métropole sa dimension naturelle par la réunification des deux rives de la Garonne et l'effacement de la coupure créée au XIX^{ème} siècle par l'arrivée du chemin de fer,
- L'échelle de l'aire urbaine, en proposant une opération qui par son ampleur, son ambition et ses dispositifs de régulation publique peut constituer pour de nombreux ménages une alternative à un choix de localisation résidentielle souvent subi, et donc susceptible de freiner l'étalement urbain et de réduire le besoin en longs déplacements domicile-travail,
- L'échelle nationale, enfin, en testant à grande échelle des nouvelles manières de produire la ville susceptibles d'être reproduites ailleurs (par exemple : diminuer l'exposition au risque inondation du tissu constitué grâce aux caractéristiques du nouveau projet urbain, transformer une ancienne autoroute urbaine en îlot de fraîcheur, développer la construction bois etc.).

2.2 - L'OIN Bordeaux Euratlantique est mise en œuvre par un établissement public, instrument de la puissance publique pour maîtriser les conditions de développement du territoire

L'OIN est mise en œuvre par l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, qui a été créé en 2010 et est le maître d'ouvrage de cette grande opération d'aménagement. Il s'agit d'un parti pris fort de la part des collectivités territoriales et de l'Etat, fondé sur l'idée pour que la puissance publique doit se doter des moyens (humains, juridiques, fonciers, financiers) lui permettant de maîtriser l'aménagement du territoire. A défaut, compte tenu de l'attractivité acquise ces dernières décennies par la métropole bordelaise, ce développement se ferait « au fil de l'eau », du seul fait d'initiatives privées ni régulées ni coordonnées. Il en résulterait des difficultés à adjoindre à ce développement la fourniture (ainsi qu'à assurer le financement) des services et équipements publics qui sont pourtant les ingrédients indispensables à un cadre de vie de qualité (cf. 3 - *Les principes directeurs de l'opération d'intérêt national et de la ZAC Saint-Jean Belcier*).

L'EPA dispose de plusieurs registres d'intervention :

- Une action directe d'**aménagement** (remembrement foncier, réalisation d'espaces publics), de **planification des besoins** et de programmation en équipements,
- Un rôle de **régulation**, d'**accompagnement exigeant** et de **contrôle** des opérations immobilières conduites par les promoteurs et les bailleurs sociaux dans le cadre des quartiers qu'il dessine et aménage, avec des **exigences** élevées en matière de qualité des constructions.

Les opérations de renouvellement urbain comme l'OIN sont par nature plus onéreuses que les opérations qui reposent sur l'étalement urbain, dont le moindre coût apparent traduit surtout l'absence de prise en compte du coût environnemental de la consommation soutenue d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En raison du déficit prévisionnel de cette grande opération de renouvellement urbain (c'est-à-dire de son déséquilibre économique), l'OIN, au titre des objectifs qui ont été rappelés ci-dessus et en sa qualité d'opération publique, fait l'objet d'un subventionnement de l'Etat et des collectivités locales de l'ordre de 100M€, soit moins de 10% des dépenses engagées par l'EPA sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac pour (ré)aménager et équiper une douzaine de quartiers d'ici 2030.

Sur cette base, l'EPA a la responsabilité de ne plus recourir à l'impôt pour le reste de ses dépenses d'aménagement et d'équipement (voiries, pistes cyclables, pont, trémies, aménagements hydrauliques, espaces publics, parcs et jardins, réseaux de tous types etc., soit plus d'un milliard d'euros. Ces dépenses sont équilibrées par la cession des terrains qu'il maîtrise (à prix fixe, cf. 3.2.1 - *L'encadrement des prix du logement*, pour ne pas nourrir une hausse du prix du foncier) et par les participations d'urbanisme que sont tenus de lui verser les opérateurs immobiliers qui développent des projets au sein des ZAC, comme la ZAC Saint-Jean Belcier.

FOCUS – La répartition des rôles et des compétences au sein de l'opération d'intérêt national

L'EPA n'agit donc pas seul et son action s'articule finement avec les politiques conduites par les collectivités et l'Etat, et l'initiative privée.

Bordeaux Métropole, dont les compétences recouvrent entre autres la mobilité, le développement économique, les équipements, l'habitat, le logement, l'urbanisme et l'environnement, est un partenaire quotidien pour la définition, la conception et la mise en œuvre des projets. En tant que propriétaire et gestionnaire de la plupart des espaces publics livrés par l'EPA, il est ainsi associé en continu à ces projets, de l'esquisse à la livraison. Les **villes** de Bègles, Bordeaux et Floirac, participent également quotidiennement à la conduite du projet, notamment par leurs compétences en matière éducative (accueil de la petite enfance, écoles maternelles et primaires), de gestion de certains espaces verts, de vie associative et bien sûr de gestion de la relation de proximité avec les habitants et d'implication étroite dans la mise au point des projets urbains.

Les autres partenaires – **Département, Région, Etat** – mènent les actions relatives à leurs champs de compétences (collèges, lycées, sécurité notamment), en coordination avec l'EPA lorsqu'elles ont des implications en matière d'aménagement ou de développement territorial.

Deux exemples peuvent illustrer la complémentarité et la nécessaire coordination des interventions des acteurs publics sur le projet de l'OIN :

- En matière de groupes scolaires, l'EPA estime le besoin en fonction de la programmation immobilière envisagée et propose les modalités de leur réalisation ; les villes et Bordeaux Métropole décident et financent ces équipements puis les gèrent.

- S'agissant de mobilité, l'EPA réalise, sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la Métropole, les infrastructures tels que les sites propres ; la Métropole définit et gère le réseau de transport ainsi que le niveau de services (lignes, bus, fréquences etc.).

Enfin, les **promoteurs immobiliers** achètent les terrains et construisent les bâtiments destinés à accueillir les logements, bureaux, commerces et activités sur la base d'une programmation générale et des objectifs de qualité définis par l'EPA (cf. 4.3.6 - *Des exigences renforcées depuis 2013 en matière de qualité de la construction*).

3 - LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL ET DE LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER

L'opération d'intérêt national est une extension naturelle du centre métropolitain inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, de part et d'autre de la gare Saint-Jean et de la Garonne. Elle se développe sur une vingtaine d'années sur une mosaïque de quartiers (7 pour la ZAC Saint-Jean Belcier auxquels on peut ajouter le secteur du MIN² de Brienne) d'une taille comparable à ceux du centre-ville historique (Saint-Michel, Sainte-Croix etc.) à partir d'ingrédients communs :

- Une **structuration autour d'un espace vert et d'un espace public majeur** ;
- Une **mixité programmatique et une densité de quartier de centre-ville permettant l'accompagnement par des services de proximité, des commerces et des transports en commun performants** et garantissant ainsi des quartiers agréables à l'image de ceux du centre historique ;
- Une **cohérence avec la ville historique en matière architecturale** et de traitement des espaces publics (même mobilier, mêmes tonalités) ;

L'EPA veille à donner à chaque quartier de l'opération une identité propre, en tenant compte de son histoire, son patrimoine et sa localisation. Enfin, chaque immeuble construit au sein de ces quartiers est porteur lui-même d'exemplarité en matière d'architecture, d'usages et de performance environnementale, visant à la durabilité et à la pérennité des constructions.

Deux dispositifs d'aménagement réglementaire viennent chapeauter ces opérations : la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée en 2013 et la ZAC Garonne Eiffel, qui s'étend sur l'autre rive de la Garonne sur les communes de Bordeaux et Floirac. Les modalités opérationnelles de réalisation des projets sur les autres secteurs de l'OIN sont encore en étude.

3.1 - Une ville de la proximité

La ville durable et agréable est une ville à l'échelle du piéton. Par sa maîtrise du développement, son intervention sur l'espace et les équipements publics et son rôle d'encadrement de la programmation des constructions, l'EPA organise le territoire de sorte que **chaque pied d'immeuble soit situé à 5mn maximum, environ 300 à 500m à pied, de tous les équipements et services essentiels au quotidien et à l'épanouissement des habitants et usagers des quartiers** :

- Des espaces verts, pour le loisir, l'exercice et la santé, enserrés dans un maillage vert dense qui comprend différents niveaux : du parc urbain accueillant une gamme variée d'activités, au square de quartier en passant les espaces publics végétalisés au maximum, notamment les continuités piétonnes paysagères, et des espaces interstitiels venant diffuser la nature au cœur des quartiers ;
- Des commerces et services du quotidien diversifiés, pour faire des courses alimentaires, aller en pharmacie, prendre un café... ;
- Des équipements sportifs et culturels pour l'épanouissement, dont la variété et le dimensionnement visent à répondre aux besoins de tous les habitants en complémentarité de l'offre existante ou absente sur les quartiers environnants ;
- Des écoles maternelles et élémentaires ;
- Des stations de transport en commun à haut niveau de service, pour rejoindre facilement les principaux pôles d'emplois. La création par l'EPA d'un maillage de sites propres permettant la mise en service de lignes de bus performantes vient ainsi compléter le réseau de tramway existant ;
- Un parking mutualisé, ouvert au public, desservant le quartier et limitant le nombre de places et l'emprise de la voiture sur l'espace public.

² Marché d'Intérêt National



Figure 5 - Exemple d'équipements et services situés à 5mn d'un point donné (Quartier Armagnac)

3.2 - Une ville accessible à tous

Le développement urbain promu par l'EPA vise à faciliter l'intégration et le bien-vivre de tous les types de ménages, quels que soient leurs moyens. Outre la dimension quantitative qui doit permettre de répondre concrètement à la tendance à la périurbanisation et à l'étalement urbain, l'EPA a défini un cadre visant à développer des quartiers désirables et accessibles à toutes les catégories sociales afin de crédibiliser cette alternative.

3.2.1 - L'encadrement des prix du logement

■ La régulation du marché du logement grâce à la maîtrise du foncier.

Les cessions de droits à construire constituent l'un des principaux leviers dont disposent les aménageurs pour mettre en œuvre leur stratégie. Le mécanisme le plus souvent utilisé est la cession aux enchères des terrains. En zones tendues, comme à Bordeaux, cela entraîne fréquemment des conséquences néfastes. La concurrence aboutit à une élévation des prix du foncier, qui se répercute dans les prix de sortie assumés par les ménages, et s'accompagne souvent d'une réduction de la qualité de la construction, par l'emploi de matériaux de moindre qualité et la multiplication de la sous-traitance notamment.

C'est pourquoi l'EPA a décidé depuis 2015 au sein de l'OIN et donc de la ZAC Saint-Jean Belcier de vendre à prix fixe les terrains qu'il aménage. Le prix de vente ne constitue donc jamais un critère d'analyse des projets des opérateurs immobiliers.

- En contrepartie du caractère fixe de ce prix, l'EPA met en place **des clauses de plafonnement des prix** et des clauses sanctionnant le non-respect éventuel de ce plafonnement. Ce dispositif permet de constater à ce jour des prix de vente 2 000 €/m² inférieur au prix de l'immobilier intra-boulevards. Il concourt à la modération des valeurs immobilières dans une période de tension du marché métropolitain et de forte hausse des prix.

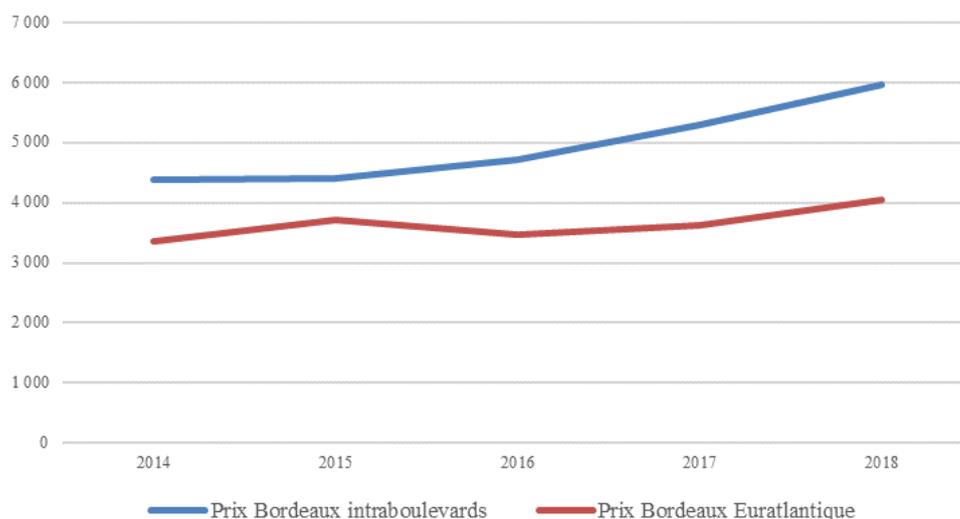


Figure 6 - Comparaison de l'évolution des prix de vente des logements neufs entre Bordeaux intra boulevards et Bordeaux Euratlantique (€/m² SHAB) (Source: Etudes Oïso)

- Les outils de **lutte contre la spéculation foncière** mis en œuvre par l'EPA (exercice du **droit de préemption**, y compris en saisissant le juge en contestation de prix) sont utilisés dès que nécessaire pour prévenir l'enclenchement de dynamiques d'évolutions incontrôlées des prix qui conduiraient dans le cas contraire à un phénomène d'éviction des ménages les moins aisés. Des aides à l'amélioration de l'habitat (OPAH) sont également déployées, notamment dans le quartier Belcier, afin d'aider directement les **propriétaires modestes à financer les travaux de rénovation** de leur logement.

3.2.2 - Une programmation régulée pour contribuer activement à la mixité sociale

- La **mixité résidentielle** est promue dans tous les quartiers. Sont ainsi programmés à l'échelle de chaque quartier 35% de logements locatifs sociaux et 15 à 25% d'accession encadrée (c'est-à-dire à prix maîtrisé³ sous conditions de ressources). Il est également mis en place un maillage du territoire en solutions de logements ou d'hébergement destinées aux **publics ayant des besoins spécifiques, fragiles ou en difficultés** : étudiants, personnes âgées, femmes isolées etc. ;

| LLS | dont PLUS | dont PLAI | dont PLS | Accession encadrée | Accession libre |
|-----|-----------|-----------|----------|--------------------|-----------------|
| 35% | 65 à 70 % | 25 à 30% | < 5 % | 15 à 20% | 45 à 50% |

Tableau 1 - Synthèse de la programmation de logements familiaux prévue sur le périmètre de l'OIN

- Des logements fléchés **pour les ménages du territoire** : l'objectif visé par l'EPA est que chaque lot comporte au moins 60 % de propriétaires occupants. La part importante d'accession encadrée destinée aux primo-accédants ainsi qu'un seuil minimum de propriétaires occupants prescrit aux promoteurs sous peine de pénalités financière contribuent à l'atteinte de cet objectif.
- Une **diversité de typologies** au sein d'un même immeuble est recherchée pour limiter la part des petits logements (moins de 30% de T1 et T2) – notamment pour contenir le recours à la défiscalisation – et en prévoyant un nombre minimum de grands logements pour les familles.

| T1 | T2 | T3 | T4 | T5 |
|-------|---------|---------|---------|-------|
| < 10% | +/- 20% | +/- 40% | +/- 20% | > 10% |

Tableau 2 - Diversification attendues des différentes typologies de produits à l'échelle des quartiers

³ Inférieur à 3 000 € TTC/m² de surface habitable, hors parking, hors extérieurs

3.3 - Une ville active

L'OIN vise à contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise sur le territoire le mieux connecté en transports en commun de l'agglomération. L'OIN a ainsi pour mission :

- D'accompagner cette stratégie en dotant les quartiers (ré)aménagés de l'ensemble des fonctions et aménités attendues pour l'élever aux meilleurs standards de la ville contemporaine : commerces, offres de mobilité, équipements etc. ;
- De donner une impulsion particulière en matière de programmation tertiaire, dans la volonté de conduire à l'installation et au développement de filières économiques à haute valeur ajoutée. C'est ainsi que la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier comporte une part significative, 40%, de bureaux au sein des nouvelles construction projetées.

L'opération doit ainsi permettre de créer de l'activité sur le territoire, dans une logique de valeur ajoutée par rapport à l'offre existante. C'est le sens de l'objectif fixé que la majorité des emplois localisés sur l'OIN soit créée sur le territoire – entreprises en croissance, start-ups, implantations d'entreprises hors région – afin d'en accroître la richesse et ne pas jouer la concurrence avec les autres sites de développement métropolitains, départementaux et régionaux.

Cette stratégie, dans cet objectif de complémentarité et de solidarité avec le reste du territoire, est donc mise en œuvre dans un cadre de développement économique collectif piloté par Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle-Aquitaine dans lequel l'EPA joue son rôle singulier correspondant aux atouts de son périmètre d'intervention.

La stratégie de l'OIN ne se résume pas au tertiaire. Par son ambition de construire une ville mixte qui ne se traduit pas par l'éviction d'un certain nombre d'activités, notamment celles qui sont les plus génératrices de nuisances, l'établissement a fait le choix fort de réserver une partie significative de sa programmation prévisionnelle aux activités productives. Il s'agit d'une approche volontariste qui doit permettre de dépasser les contraintes techniques, économiques et d'insertion urbaines inhérentes à la localisation de ce type d'activités, au service de la production d'une opération mixte.

4 - L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC

4.1 - Une concrétisation du projet engagée depuis plusieurs années

La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier est située au cœur de l'agglomération bordelaise, avec comme centralité la gare intermodale Saint-Jean. Le territoire Saint-Jean-Belcier s'étend sur 145 hectares le long de la Garonne, du pont Saint-Jean jusqu'au futur franchissement Simone Veil.

Le territoire de la ZAC Saint-Jean Belcier est à l'origine constitué d'un ensemble hétérogène de friches industrielles notamment ferroviaires, de friches commerciales liées au commerce de gros, d'équipements métropolitains (gare, marché d'intérêt national), d'infrastructures routières lourdes (ancien échangeur de débouché de l'autoroute A10, 2x2 voies d'accès au centre-ville depuis la rocade), d'un quartier ancien (Belcier), et de quartiers présentant de fortes concentrations de logements locatifs sociaux (Carle Vernet, Brascassat, Gattebourse).

La programmation envisagée au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier augure d'une projection d'accueil d'environ 20 000 emplois et de réponse aux besoins en logement de 13 000 personnes d'ici 2030.

D'un point de vue réglementaire, la ZAC a été créée en 2012. Les autres procédures réglementaires relatives à la ZAC⁴ ont été finalisées en 2014. L'étude d'impact a ainsi été produite en 2012 puis actualisée en 2013. En 2017, le conseil d'administration de l'EPA a par ailleurs procédé à une actualisation mineure du dossier de réalisation de ZAC, sans impact sur le périmètre et le volume global de construction.

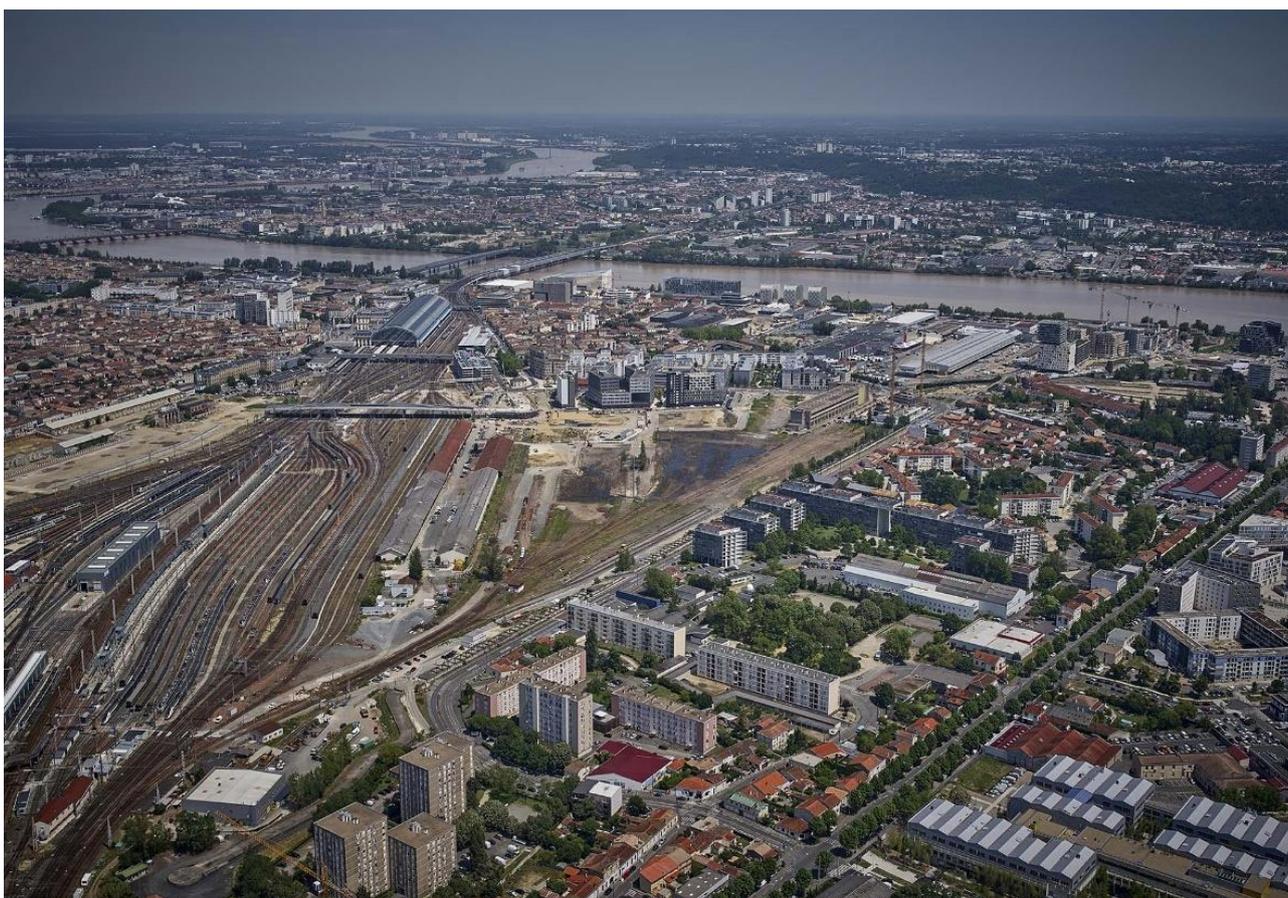


Figure 7 - Photographie aérienne de la ZAC Saint-Jean Belcier (Philippe Caumes, EPA Bordeaux Euratlantique, 2019)

⁴ Dossier de réalisation, programme des équipements publics (PEP), déclaration d'utilité publique (DUP), autorisation environnementale

4.1.1 - Une multiplicité de quartiers

Au sein de la ZAC, l'EPA travaille sur 7 quartiers. Chacun de ces projets vise à développer une identité propre à chaque quartier, tenant compte de son histoire, de son patrimoine et de sa localisation au travers d'une cohérence des espaces publics et des constructions. Chaque quartier bénéficie d'un espace vert, existant ou créé par l'EPA. Les différents quartiers s'articulent autour de deux espaces publics majeurs : la place d'Armagnac et les Berges de Garonne.



Figure 8 - Carte des quartiers composant la ZAC Saint-Jean Belcier et des espaces verts créés ou agrandis

- Le quartier d'échoppes **Belcier** est l'extension au sud de la gare du centre historique. Résidentiel et populaire, il bénéficie des aménagements réalisés à sa périphérie sans connaître d'intervention lourde en son cœur.
- Le quai de **Paludate**, quartier historique d'activités (abattoirs) et épicerie des nuits bordelaises, jouit d'une situation idéale en bordure de Garonne et à proximité de la gare ainsi que d'un riche patrimoine bâti souvent dégradé. L'EPA veille ainsi à retisser le lien avec la Garonne, grâce au futur parc des Berges réalisé dans le cadre de la transformation de l'ex autoroute A631, et à développer un quartier actif – bureaux, commerces, bars et restaurants – dont la restauration met en valeur le patrimoine existant
- **Armagnac** est un projet de reconquête des friches ferroviaires au débouché du pont de la Palombe. Ses espaces verts, notamment la promenade des Forges (actuellement en travaux) et le parc d'Armagnac, sont situés à la croisée des grandes continuités paysagères entre centre historique – quartier du Sacré Cœur – et Bègles et entre la gare Saint-Jean et Carle Vernet. Il s'appuie enfin sur le réaménagement de la place d'Armagnac, à l'articulation avec le quartier de l'Ars, qui a été initié par la simplification du carrefour Beck (effective depuis 2020) qui est venue traiter l'un des principaux points de congestion automobile du sud de la ville.
- La présence d'activités et d'entrepôts et l'imperméabilisation par de larges nappes de bitume contribuait à faire du quartier de l'**Ars** l'un des principaux îlots de chaleur urbain de la métropole. La création du Jardin d'Ars (engagée à l'automne 2020), parc de 8 hectares à terme autour duquel se

déploient déjà notamment un parking silo ouvert au public en mai 2018 et l'école Simone Veil ouverte en janvier 2020, et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales le transformeront en îlot de fraîcheur. **L'intégration du bois de Paillère et de la halle Gattebourse réhabilitée, aujourd'hui propriétés de la SNCF et inaccessibles, est un des enjeux de la concertation concernant le secteur Gattebourse-Léon Paillère.**

- **Carle Vernet**, quartier résidentiel, bénéficie de 2 espaces verts méconnus : le parc de Brascassat et le square de Carle Vernet. L'EPA veille donc à recoudre le quartier à ces espaces en profitant des projets de mutation des résidences des bailleurs sociaux et des quelques opportunités foncières.
- À **Amédée Saint-Germain**, c'est le passé ferroviaire du site qui constitue le fil conducteur du projet : mise en valeur des halles conservées et de l'ancien château d'eau inscrit aux monuments historiques à la demande de l'EPA, perspectives et cheminements ouverts vers la gare ou écho dans l'architecture des nouveaux bâtiments aux arches et à la pierre du site. Le projet tient par ailleurs compte dans sa programmation du manque d'espaces verts, de commerces et d'équipements du quartier du Sacré-Cœur voisin. Une épine dorsale, créant un parcours apaisé pour les piétons et les cycles de la rue de Bègles jusqu'à la gare puis au-delà vers la Garonne, accueille ainsi le jardin linéaire du Sacré Cœur, qui a vocation à être connecté à de nouveaux espaces verts sur les secteurs sud et nord.
- Second secteur au nord des voies ferrées, le quartier **Saget-Descas** est à la fois idéalement placé, clé de voûte entre le centre historique, la Garonne, la gare Saint-Jean et les développements du secteur Paludate, et fortement dégradé. Le projet vise donc à un renouvellement urbain complet du secteur pour relier la gare et la Garonne et créer un quartier attractif, point d'appui dans le parcours piéton entre le centre-ville et la gare. Par ailleurs, en lieu et place de l'échangeur routier sera prochainement réalisé un parc de 2 hectares, le parc Descas, qui bénéficiera à l'ensemble des habitants de la métropole en prolongeant l'aménagement des quais historiques, à la jonction du pont Saint-Jean dont le profil aujourd'hui autoroutier évoluera en 2022 et du réaménagement de l'ex A631 (boulevard des frères Moga) qui débute dans les toutes prochaines semaines.

4.1.2 - Une programmation mixte

Préfiguré dès 2008, le projet se déploie sur un périmètre très morcelé et hétérogène. L'opération est intégralement une opération de renouvellement urbain.

Elle vise à développer un ensemble de quartiers mixtes, mêlant habitat, commerces, équipements, services, espaces publics et espaces verts, offre de mobilité et un immobilier professionnel adapté aux besoins contemporains des entreprises, à réhabiliter les quartiers existants, à conforter les équipements métropolitains, et à connecter ces quartiers au reste du territoire bordelais.

La répartition initiale des surfaces développées dans le cadre de la ZAC par grands éléments de programme était définie comme suit :

- 40% de logements
- 40% de bureaux
- 10% d'équipements (culturels, sportifs, scolaires...)
- 10% d'hôtels, de commerces et d'activités

Le projet d'origine visait le développement de 740 000 m² de création nette de surfaces de plancher (SDP) sur des fonciers maîtrisés par l'EPA auxquels s'ajoutaient les développements sur fonciers non maîtrisés par l'EPA alors estimés à environ 40 000 m², soit un total de 780 000 m² de création nette.

L'avancement de la programmation à ce jour est décrit dans la partie 4.3.5 - *Equilibres programmatiques*.

4.2 - Mise en œuvre de la ZAC : état d'avancement

4.2.1 - Les principales réalisations à date

La ZAC est entrée en phase travaux en 2015. Plusieurs espaces publics et équipements publics majeurs ont déjà été livrés :

▶ 1 - Le parvis de la Gare



En 2017 a été livré le hall Belcier de la gare Saint-Jean quelques mois avant l'inauguration de la LGV Tours-Bordeaux rapprochant Bordeaux à 2h de Paris. L'EPA a accompagné cette évolution majeure pour la mobilité des habitants du territoire en aménageant un vaste parvis planté afin de mieux connecter ce nouvel accès aux quartiers environnants (Belcier, Armagnac) et au réseau de transport urbain : arrêt Gare Saint-Jean Belcier des lignes C et D de tramway, future ligne Campus-Bassens en site propre sur la rue des Terres de Borde.

Figure 9 - Photographie du parvis Belcier de la gare Saint-Jean

▶ 2 - La MECA et son parvis



La MECA réunit, dans un même espace, trois organismes participant à la richesse et au dynamisme culturel et artistique du territoire : les deux agences régionales dédiées au spectacle vivant (OARA), aux filières du Livre, du Cinéma et de l'Audiovisuel (ALCA) et le Frac Nouvelle-Aquitaine (Fonds régional d'art contemporain)

Inaugurés en juin 2019, la MÉCA et son parvis se veulent aussi ouverts sur la ville. Ils sont ainsi conçus comme une boucle et se traversent par une promenade accessible de jour comme de nuit, par un jeu de rampes et gradins donnant l'illusion d'un bâtiment en mouvement.

Figure 10 - Photographie du parvis de la MECA

▶ 3 - Les rues d'Armagnac et des Gamins



La rue des Gamins a été livrée en 2018. Elle offre de larges espaces de circulation piéton et vélo et des espaces verts. Elle longe un bâtiment de bureaux de la SNCF, en pierre de taille, réhabilité concomitamment à la réalisation des espaces publics.

Figure 11 - Photographie de la rue des Gamins

► **4 - Le groupe scolaire Simone Veil**



Au sein d'un groupe scolaire de 14 classes, les premières classes de l'école Simone Veil ont ouvertes en janvier 2020. Elles ont ainsi accompagné l'arrivée des premiers habitants de la rue des Maraichers.

Figure 12 - Photographie aérienne du groupe scolaire de Brienne



Figure 13 - Plan de l'état d'avancement des espaces publics - Début 2021

4.2.2 - Les premiers résultats

Ce développement d'espaces et d'équipements publics s'accompagne également de la livraison des premiers programmes immobiliers. Au total, en ajoutant aux équipements publics les opérations de bureaux, de logements ou de commerces, **22% des surfaces de constructions prévues au dossier de réalisation de la ZAC ont été livrées.**

La concrétisation rapide des premiers projets, en particulier les premiers équipements publics (crèches et résidences étudiantes, école Simone Veil, parkings notamment), les premiers logements dans le quartier de l'Ars et l'offre tertiaire et de services (quai de Paludate ou à Armagnac), **témoigne de la dynamisation économique du territoire de la ZAC.** La livraison de ces premières opérations, en particulier sur le secteur Saint-Jean Belcier, mais également la réalisation de la Cité Numérique, a ainsi généré la **création de 7 000 emplois** sur le territoire de l'OIN entre 2010 et 2020⁵. Par ailleurs, à travers les clauses d'insertion économique imposées par l'EPA, les chantiers ont permis à des centaines de personnes éloignées de l'emploi de trouver un travail, souvent pérennisé.

Moins visible enfin, la politique de déplacements et de stationnement porte ses premiers fruits. Par exemple, le déménagement du siège régional de la Caisse d'Épargne sur le quai de Paludate et une politique volontariste de l'entreprise accompagnée par l'EPA dans sa politique de modération du stationnement ont permis de faire significativement évoluer à la baisse la part des salariés venant en voiture : 72% venaient auparavant seuls avec leur véhicule contre 25% aujourd'hui, covoiturage compris.

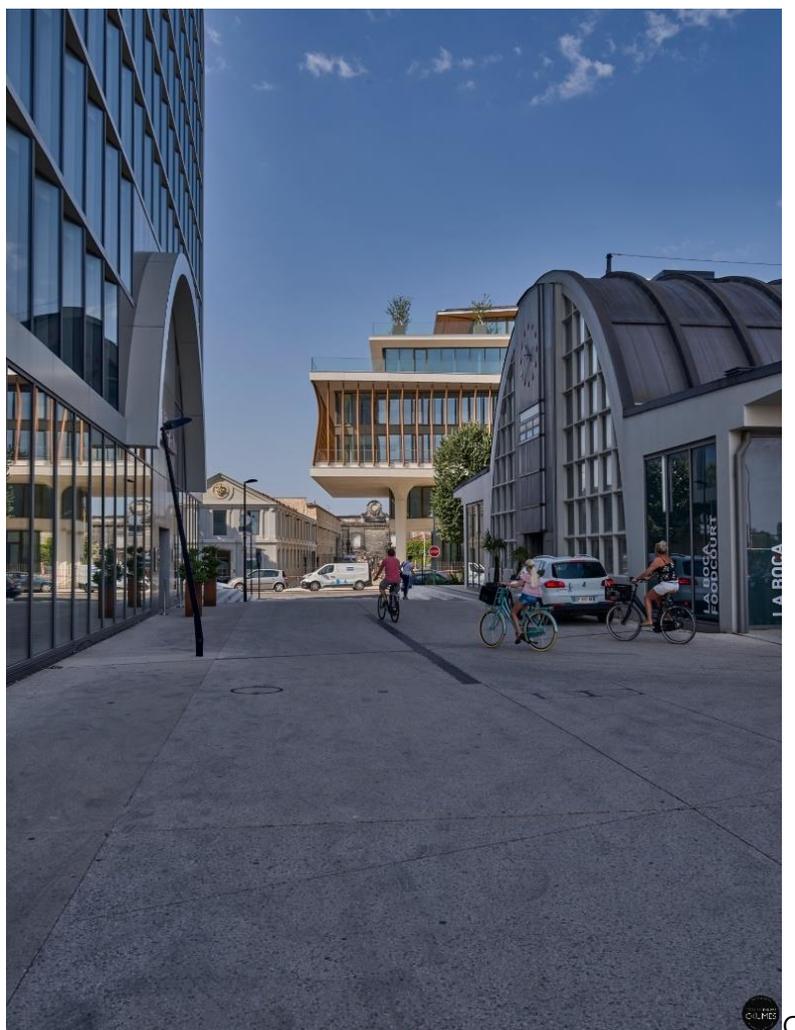


Figure 14 - Photographie du quai de Paludate depuis la halle Boca (Philippe Caumes)

⁵ Données INSEE-URSSAF

4.2.3 - Les projets livrés dans les 2 ans

Des projets majeurs d'espaces publics sont actuellement en chantier ou sur le point de démarrer. Leur livraison, dans les 2 ans environ, constitue une amélioration notable pour le cadre de vie du territoire. Parcs, déplacements, commerces, la transformation opérée améliore considérablement le cadre de vie de tous les habitants et usagers du sud de Bordeaux.

► 1 - Transformation de l'ex A631 (boulevard des frères Moga) en un « parc des berges » -



Figure 15 - Perspective de la promenade des berges au droit de la MECA

Ce nouvel accès à la Garonne constituera un espace vert majeur entre le Pont Saint Jean et le futur pont Simone Veil. Dans la continuité de la promenade Michel Corajoud et du parc des sports Saint-Michel, la promenade de la Ribeira permettra de prolonger les cheminements piéton et vélo le long de la Garonne.

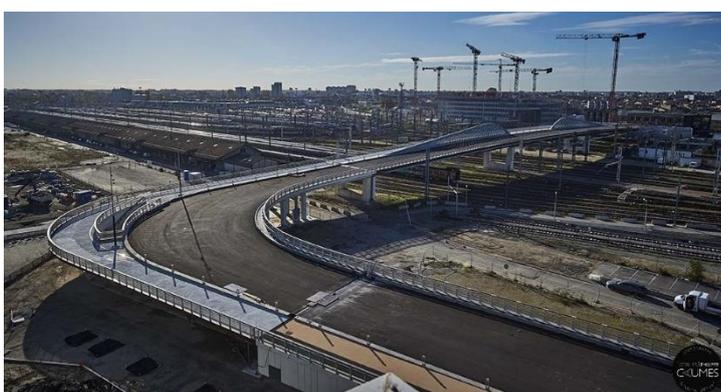
► 2 - Parc Descas



Clé de voute entre les quais réaménagés du centre historique classé au patrimoine de l'Unesco et le projet du parc des berges, le parc Descas prendra la place de l'échangeur routier actuel de la tête de pont Saint-Jean. De 2 hectares, il assurera la continuité des berges de Garonne et initiera le lien retrouvé entre le fleuve et la gare Saint-Jean.

Figure 16 - Perspective du parc Descas, au premier plan (MEF)

► 3 - Pont de la Palombe



Les travaux du pont de la Palombe seront achevés à l'été 2021, avec une mise en service en 2022. Cet ouvrage offre un franchissement sécurisé des voies ferrées par les vélos et les piétons ainsi que deux voies dédiées à des bus à haut niveau de service. Il permet la mise en œuvre d'un nouveau schéma de circulation qui concernera également le pont et le rond-point du Guit et facilitera l'accès à la gare, notamment par la mise en service du BHNS Campus-Bassens côté Belcier.

Figure 17 - Photographie du pont de la Palombe en construction (Philippe Caumes)

► 4 - La promenade des Forges



Située entre la rue des Gamins et la future place d'Armagnac, la promenade des Forges offrira des espaces apaisés et arborés. Elle sera bordée de commerces et services pour les actifs et habitants du quartier.

Figure 18 - Perspective de la promenade des Forges (Signes Paysages)



Figure 19 - Photographie de l'emplacement de la promenade des Forges, au débouché du pont de la Palombe (Sébastien Sindeu)

► 5 - Le mail planté et la place des Citernes d'Amédée Saint-Germain centre



Le secteur « Amédée centre » se situe sur un ancien site ferroviaire, il est aménagé autour d'un mail vert de 7 500 m² qui s'étire jusqu'à la gare Saint-Jean. Environ 200 arbres seront plantés dans le secteur Amédée centre, soit plus de 10 fois plus qu'auparavant.

L'aménagement du quartier et la création de ce mail végétalisé diminuent de 25 % l'artificialisation des sols. Les citernes, monument patrimonial restauré, trônent au milieu d'un grand espace public et donne ainsi son nom à la grande place du quartier : la place des Citernes.

Figure 20 – Dessin du mail planté (LAN)

► 6 - Place d'Armagnac



Figure 21 - Perspective de la place d'Armagnac (Signes Paysages)

La future place d'Armagnac, dont l'aménagement a été précédé par la simplification du carrefour Beck effective depuis plusieurs mois, sera le cœur animé du quartier. Commerces de proximité et activités de loisirs compléteront l'offre existante de services (bibliothèque Flora Tristan, gymnase Robert Geneste). L'aménagement de la place prévoit un éclairage par des lanternes, des fontaines et brumisateurs, la possibilité d'accueillir un marché et l'incrustation au sol d'anciens rails et de pavés bordelais.

► 7 - Jardin d'Ars



Parc de 8 hectares à terme, le Jardin de l'Ars doit représenter un lieu récréatif et de biodiversité.

Les ondulations créées seront enherbées et plantées et seront utilisées comme des grands jeux pour les enfants. L'ombre sera apportée par une structure arborée de 1 190 arbres.

Figure 22 - Perspective du jardin de l'Ars depuis le quai de Brienne

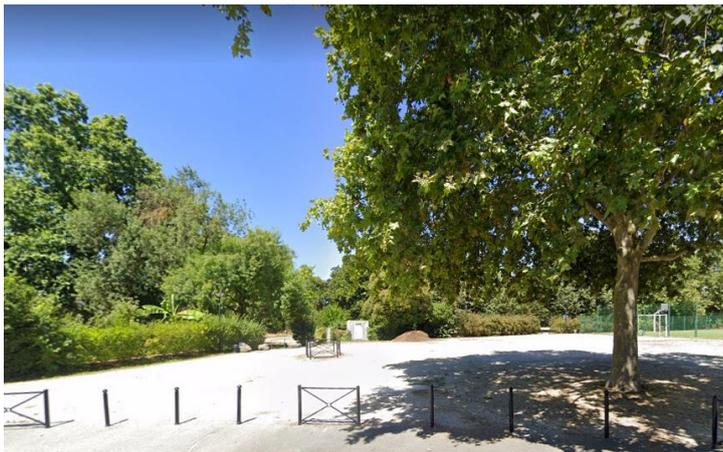
► 8 - Collège de Brienne et quartier de l'Ars



Figure 23 - Perspective du futur collège de Brienne

Le quartier de l'Ars vise une ambiance familiale autour d'un parc composé du jardin de l'Ars et du bois de Gattebourse (existant mais aujourd'hui inaccessible). La programmation du quartier compte de nombreux équipements, notamment le groupe scolaire Simone Veil (déjà livré), des crèches, des locaux associatifs et un collège, dont la première pierre est posée par le conseil départemental de Gironde le 9 février 2021, qui permettra de répondre aux besoins du quartier élargi.

► **9** - Parc de Brascassat



Idéalement situé au cœur des résidences du quartier Brascassat, le bois de Brascassat est néanmoins enclavé, méconnu et sous-fréquenté. Le projet de requalification vise à l'ouvrir davantage sur son environnement et à l'améliorer en renforçant la présence du végétal et en l'amenant au pied des habitations et de l'école Carle Vernet.

Figure 24 - Photographie de l'entrée actuelle du bois de Brascassat



Figure 25 - Plan de l'état projeté des espaces publics - 2023

4.3 - Les évolutions constatées depuis la création de la ZAC

Les principes directeurs de l'intervention de l'EPA – rappelés en partie 3 - sont au cœur des projets actuellement mis en œuvre sur les quartiers composant la ZAC Saint-Jean Belcier et garantissent la cohérence d'ensemble de l'évolution du territoire.

Un projet urbain de cette ampleur, dont la réalisation s'étend sur une vingtaine d'années, est constamment précisé et adapté pour tenir compte des opportunités et contraintes qui se présentent et de la connaissance du territoire et de l'environnement qui s'affine. Ainsi, les études conduites depuis l'arrêté approuvant le dossier de réalisation de la ZAC (2013) ont permis d'approfondir et parfois de questionner certains choix du projet initial :

- Plans-guides de certains quartiers revus suite à concertation,
- Espaces publics et espaces verts élargis
- et en conséquence lots immobiliers redéfinis,
- Opportunité de requalifier certains fonciers considérés comme non mutables initialement,
- Développement de nouveaux axes stratégiques (construction bois, gestion de l'eau) etc.

La ZAC Saint-Jean Belcier a ainsi été confrontée à la réalité du passage à l'opérationnel. Dans cette confrontation résident à la fois toutes les difficultés du métier d'aménageur et de vraies occasions **d'aller plus loin que les ambitions initiales** (par exemple par l'élargissement du jardin de l'Ars) et de **corriger le tir sur ce qui est apparu inadapté dès les premières années de la ZAC** (exemples : architecture « patchwork » décontextualisée remplacée par une charte architecturale adaptée à Bordeaux dès 2015, création d'outils de régulation à partir de 2016 pour favoriser l'installation de commerçants indépendants dans les polarités commerciales de proximité).

Ces évolutions et la prise de recul qui les accompagnent, appellent désormais à procéder à une mise à jour et à compléter l'ensemble des dossiers règlementaires de la ZAC et en premier lieu de l'étude d'impact intégrée à chacun de ces dossiers.

4.3.1 - La concertation, levier essentiel du projet

Au cours de la mise en œuvre du projet, l'EPA est attentif à ce qu'il puisse s'adapter en permanence à l'évolution du territoire sur lequel il se déploie afin de réaliser des quartiers vivants. L'établissement a adopté dans son fonctionnement une démarche pragmatique de conception et de réalisation de projet afin de saisir les opportunités quand elles se présentent et de corriger les défauts dès qu'ils apparaissent. Le dispositif continu de concertation, consultation et médiation mis en place est à ce titre essentiel.

FOCUS – Amédée Saint Germain, une concertation qui a abouti à un nouveau projet

La morphologie urbaine du quartier Amédée Saint Germain a été totalement revue en 2015 suite aux échanges menés avec les habitants en 2014 qui avaient mis en exergue plusieurs besoins des quartiers existants non satisfaits dans le projet initial. Les résultats de cette concertation ont été intégrés dans le projet d'aménagement et repris dans la déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole, menée sur ce secteur. A l'échelle de ce quartier ces évolutions ont porté sur :

- Le dimensionnement des espaces publics, avec un doublement des espaces en pleine terre (de 4 300 m² à 8 000 m²) ;
- L'articulation du quartier nouveau avec les quartiers existants se traduisant notamment par la démolition de l'Atelier des Roues initialement conservé, mais qui constituait une coupure urbaine avec le quartier du Sacré-Cœur, et l'utilisation de la topographie afin d'intégrer les capacités de stationnement mutualisé nécessaires au quartier ;
- L'intégration au projet urbain de plusieurs éléments d'intérêt patrimonial tels que les citernes dont la réhabilitation fait désormais partie intégrante du projet ;
- L'ajustement de la programmation commerciale afin de veiller à ce qu'elle s'inscrive dans une logique de proximité et permette de combler les déficits constatés dans le quartier voisin.

4.3.2 - Les espaces verts accessibles, une amélioration significative pour contribuer à corriger l'inégalité nord/sud au sein de la ville de Bordeaux

Le projet de la ZAC Saint-Jean Belcier vise à **réaliser un maillage d'espaces verts, connectés aux zones naturelles majeures** – comme la Garonne et ses berges – et à articuler chaque quartier autour d'au moins un **espace vert de proximité accessible par chaque habitant à moins de 300 m de chez lui**⁶.

Cette structure est le support de parcours paysagers, de corridors écologiques, pour la petite faune notamment, et de gestion et de régulation des eaux pluviales et des inondations par la Garonne. Les grands parcs, comme le jardin de l'Ars, permettent en particulier d'apporter une gamme étendue de services : terrains de jeux et de loisirs, renaturation (mini forêts, fourrés, prairies), parcours apaisés, présence de l'eau (noues et bassins).

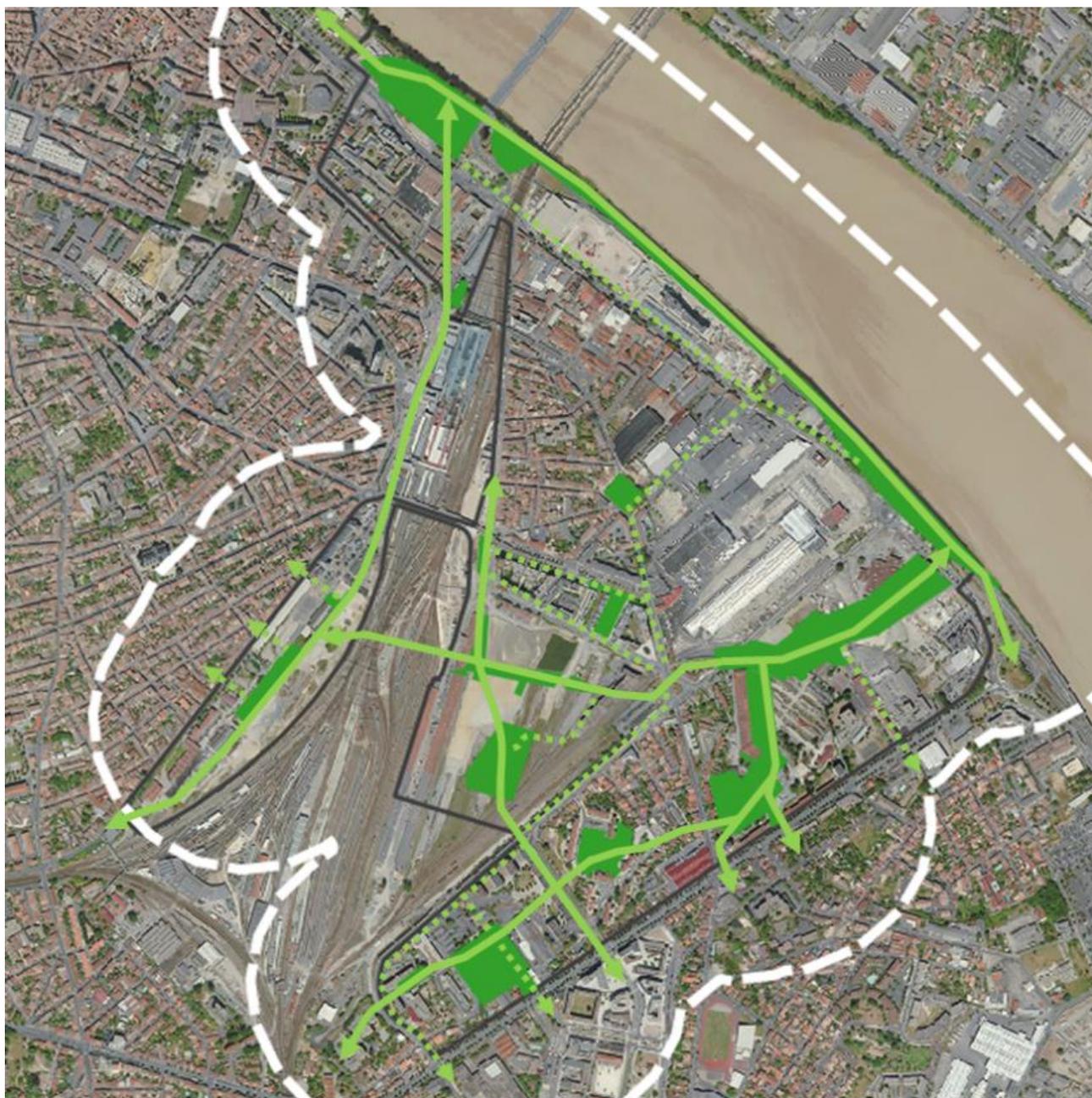


Figure 26 - Plan des principaux espaces verts et continuités paysagères de la ZAC à terme et zone des 300m

⁶ Cet objectif est en tout point conforme aux recommandations de l'organisation mondiale de la santé

Cette stratégie programmatique a été renforcée au fur et à mesure que les études des espaces publics ont été conduites depuis 2013, date d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Ce travail itératif cherche à agrandir les parcs et jardins publics de proximité, de qualité, faciles d'entretien et connectés, afin d'en maximiser les bénéfices et en multiplier le temps d'usage et le nombre d'utilisateurs.

L'étape de conception, en lien avec les services des collectivités (ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole), futurs gestionnaires, peut également être l'occasion d'expérimenter des modes de gestion alternatifs dans une perspective d'économie de ressources voire conduire à remettre en cause le parti pris initial, comme dans le cas de la mise en place d'une gestion de l'eau à ciel ouvert dans le quartier de l'Ars (cf. *focus, ci-dessous*). Il permet enfin de trouver des continuités vers les secteurs hors ZAC, comme Bègles ou le quartier du Sacré-Cœur.

Il faut signaler que ces ambitions revêtent une importance particulière compte tenu du contexte minéral du sud de la ville de Bordeaux, bien moins pourvu que le nord en termes d'espaces verts. En effet, pour plus d'un tiers du territoire et près de la moitié des habitants, Bordeaux sud ne compte actuellement que pour 13% des espaces verts de la ville soit environ 4m² par habitants tandis que les habitants de Bordeaux nord bénéficient de près de 13m² en zone urbaine (c'est-à-dire sans compter la réserve des Barails). Ainsi, **les espaces verts publics créés sur la ZAC Saint-Jean Belcier représentent une augmentation de 47% de la surface d'espaces verts de la moitié sud de la ville de Bordeaux.**

Au titre des évolutions significatives depuis 2013, on peut citer :

- Le **jardin d'Ars** (cf. *focus, ci-dessous*) ;
- Le **parc d'Armagnac**, avant un large cheminement vert qui s'est transformé en véritable parc en gagnant un tiers de sa superficie et vient irriguer le quartier par de nombreuses continuités vertes ;
- La transformation de l'échangeur de la tête de pont Saint-Jean, conservé dans le projet initial, en un parc de 2 hectares, le **parc Descas**. Ce parc est l'aboutissement du travail de continuité piétonne entre la Garonne et la rue de Bègles, via notamment le méridien du projet Saget, le parvis de la gare et le quartier Amédée Saint-Germain (parcouru par un mail planté). Il constitue également la dernière pièce de la promenade des berges et des quais qui s'étendra bientôt sans interruption des Chartrons au futur pont Simone Veil et à Bègles.

Ces évolutions se traduisent concrètement par une amélioration progressive de la végétalisation du territoire. Ainsi, **entre les projets urbains initiés en 2013 et les mêmes retravaillés depuis, les espaces verts accessibles créés sur la ZAC ont augmenté de 21%, soit 15,84 hectares accessibles à terme dont 13,43 créés⁷.**

| | Etat avant projet | Projet initial (2013) | Projet actuel (2021) |
|-----------------------------|--|-----------------------|---|
| Jardin d'Ars | Inexistant (Zone d'activités) | 2,9 ha | 4 ha / 8ha à terme avec l'extension possible au bois de Paillière |
| Promenade des Berges | Inexistant (Autoroute) | 1,8 ha | 2 ha |
| Parc Descas | Inexistant (Espaces inaccessibles au sein d'un échangeur routier) | 1,2 ha | 2 ha |
| Parc d'Armagnac | Inexistant (Emprises ferroviaires) | 1 ha | 1,4 ha |

Tableau 3 - Comparatif de l'évolution de la surface des principaux parcs de la ZAC Saint-Jean Belcier

Désormais, 11,3% de la superficie de la ZAC est constitué d'un espace vert accessible soit **50% de plus qu'en moyenne sur la ville de Bordeaux** (7,6%).

⁷ Soit environ 10,5 m² créés par habitant nouveau, sans compter les espaces verts privés.

FOCUS – Le jardin d’Ars, illustration de l’enrichissement des projets d’espaces publics en phase de conception

Le développement de ce projet s’est opéré en deux temps. Entre 2012 et 2014 un premier projet de jardin a été conçu et intégré au dossier de création de la ZAC. Ce projet a suscité un important questionnement tant de la part des collectivités territoriales que de l’EPA car il reposait sur un parti pris assez minéral, amenant, de fait, à limiter la désartificialisation des sols dans ce secteur (l’ensemble du quartier du Jardin d’Ars était constitué d’un sol quasi intégralement couvert de bitume) et ce parti pris amenait à un coût d’entretien anormalement élevé, posant ainsi la question de la capacité de la collectivité à en assurer un entretien satisfaisant. Au regard de ces éléments, le projet a été abandonné, et une nouvelle maîtrise d’œuvre a été désignée.

Deux évolutions majeures ont été intégrées. D’abord la morphologie du Jardin a été modifiée de façon à agrandir les surfaces végétalisées, au travers notamment de son élargissement (suppression d’une voirie locale longeant le jardin qui le coupait du quartier, diminution des emprises bâties afin de garantir une largeur minimale en tout point du jardin...) et de son extension en direction de Bègles (intégration du Bois de Paillère, aujourd’hui propriété de la SNCF et donc inaccessible au public). Ensuite, l’objectif d’une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour l’ensemble du quartier a été intégré. Le jardin d’Ars est en phase travaux depuis l’automne 2020.



Figure 27 - Perspective du jardin d’Ars

► Et les espaces verts des lots privés ?

L'EPA travaille depuis 2013 avec les promoteurs sur chaque projet immobilier afin d'en maximiser la perméabilité, en visant d'autres objectifs que ceux poursuivis au titre des espaces publics : réguler les eaux pluviales, planter pour créer des îlots de fraîcheur et ponctuer le territoire de micro-espaces propices à la biodiversité. Ces espaces ne sont toutefois pas accessibles à tous⁸, ont un temps d'usage faible et ne constituent qu'un complément minoritaire à la stratégie publique. Il est estimé qu'environ 15 à 20% des terrains d'assiette des nouvelles constructions seront végétalisés. C'est pourquoi, l'EPA, lorsque cela est possible, travaille au moyen d'ouvrir au maximum les îlots privés sur la ville.

Le plan-guide d'Amédée Saint-Germain centre traduit par exemple cette accessibilité des cœurs d'îlot. En effet, les îlots du projet ont la même superficie et la même organisation que les ceux du quartier du Sacré-Cœur voisin – pourtour bâti sur la rue et cœur d'îlot végétalisé – mais à la différence des jardins privatifs invisibles depuis l'espace public du quartier historique, leurs jardins sont collectifs, ouverts et accessibles.



Figure 28 - Plan masse du quartier Amédée Saint-Germain centre

⁸ Les maisons individuelles ne représentent en effet que 22% des résidences principales à Bordeaux (Insee, RP2017).

4.3.3 - La réévaluation périodique des besoins en équipements et services

Le projet initial incluait une offre d'équipements correspondant aux besoins, proportionnée au projet. En la matière, l'EPA a pour rôle d'établir la définition des besoins, de les programmer spatialement et de proposer les modalités de leur réalisation. Les collectivités valident les équipements publics ainsi proposés et le programme des équipements publics (PEP) formalise la répartition entre chaque acteur de leur financement et de leur réalisation. Le PEP de la ZAC Saint-Jean Belcier approuvé en 2013 prévoyait que soient notamment réalisés :

- Par les collectivités :
 - Le renforcement du groupe scolaire Fieffé-Francin ;
 - Des crèches publiques, associées à chaque groupe scolaire et centre de loisirs ;
 - Des Eco points, centres de recyclage de proximité ;
 - Une piscine municipale ;
 - Des parkings publics ;
- Par l'EPA :
 - Au titre de son rôle d'aménageur, une armature cohérente d'espaces publics et de parcs dans laquelle s'insère des équipements sportifs de plein air et des aires de jeux ;
 - De manière exceptionnelle, par délégation des collectivités, la réalisation de deux nouveaux groupes scolaires.

Cette offre publique devait être complétée par une offre d'équipements privés, dont notamment une clinique (déménagement de la clinique du Tondu), des équipements culturels et des commerces.

Après l'approbation du PEP, la révision du plan pluri annuel d'investissement de la ville de Bordeaux a conduit à revoir en partie cette programmation :

- Abandon de la piscine publique ;
- Abandon des crèches municipales.

Par ailleurs, la programmation scolaire a été revue par la ville, avec le choix en matière d'extension de groupes scolaires de renforcer l'école Barbey (9 classes, livrées). Dans un autre registre, la clinique du Tondu a finalement fait le choix de s'implanter en rive droite en 2015, au débouché du futur pont Simone Veil, ce qui préserve ainsi néanmoins une bonne accessibilité pour les habitants des quartiers de la ZAC. Le dispositif d'éco-points a enfin été abandonné par Bordeaux Métropole après études étant donné son coût élevé de fonctionnement, comparable à un centre de recyclage classique pour un volume de traitement très inférieur.

L'EPA a pris l'initiative en 2016-2017 de réaliser un schéma directeur des équipements et services au publics visant à réévaluer le besoin sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'intérêt national, notamment au sein de la ZAC Saint Jean Belcier. Ce schéma a visé également à proposer des solutions de compensation des abandons susmentionnés. Il a poursuivi deux objectifs principaux :

- La réévaluation de l'estimation des besoins (nombre, taille, maillage territorial) à partir de ratios empiriques, nationaux et locaux, déclinés par type de structure – du terrain de pétanque, au nombre d'élèves en classe élémentaire, en passant par les bibliothèques – reposant en particulier sur le nombre de logements prévus.
- L'élargissement et la précision de la réflexion aux équipements et services autres qui n'avaient pas été spécifiquement analysés dans le travail initial ou qui n'avaient pas fait l'objet d'une précision suffisante, comme les commerces, la santé, le sport, le tissu associatif etc.

Ce schéma s'est traduit par des orientations quantitatives par quartier, en essayant de flécher dans la programmation les lots les plus propices à accueillir tel ou tel type de structure. Les décisions principales suivantes, prises en lien étroit avec l'EPA par les collectivités concernées au titre de leurs compétences, ont été conçues pour adapter la programmation en équipements et services :

- Suite à l'évolution de la population estimée à terme sur la ZAC et à la modification du plan d'investissement des collectivités, une **nouvelle répartition spatiale des classes maternelles et élémentaires et une augmentation de leur nombre** a été décidée (cf. focus, ci-dessous) ;
- Le travail partenarial conduit avec le Conseil départemental de Gironde a mené ce dernier à décider de localiser de **nouveau collège** au sein de la ZAC. **Le projet urbain s'est donc adapté afin d'intégrer cet équipement non prévu au PEP.**
- Etant donné le déficit de Bordeaux en la matière, l'EPA œuvre pour trouver un opérateur privé en mesure de **reprogrammer la piscine**, et pouvant garantir des tarifs d'entrée accessibles à tous.

L'EPA a pris acte de la non réalisation des crèches municipales mais a imposé aux opérateurs immobiliers d'inclure des crèches dans leurs programmes, afin de couvrir le besoin, le choix de l'opérateur de crèche leur revenant in fine. Il a été prévu la création d'un **pôle médical** sur le secteur Armagnac.

Enfin, l'armature des **équipements sportifs**, initialement uniquement prévue sur l'espace public sans avoir été dimensionnée, a été renforcée et précisée.

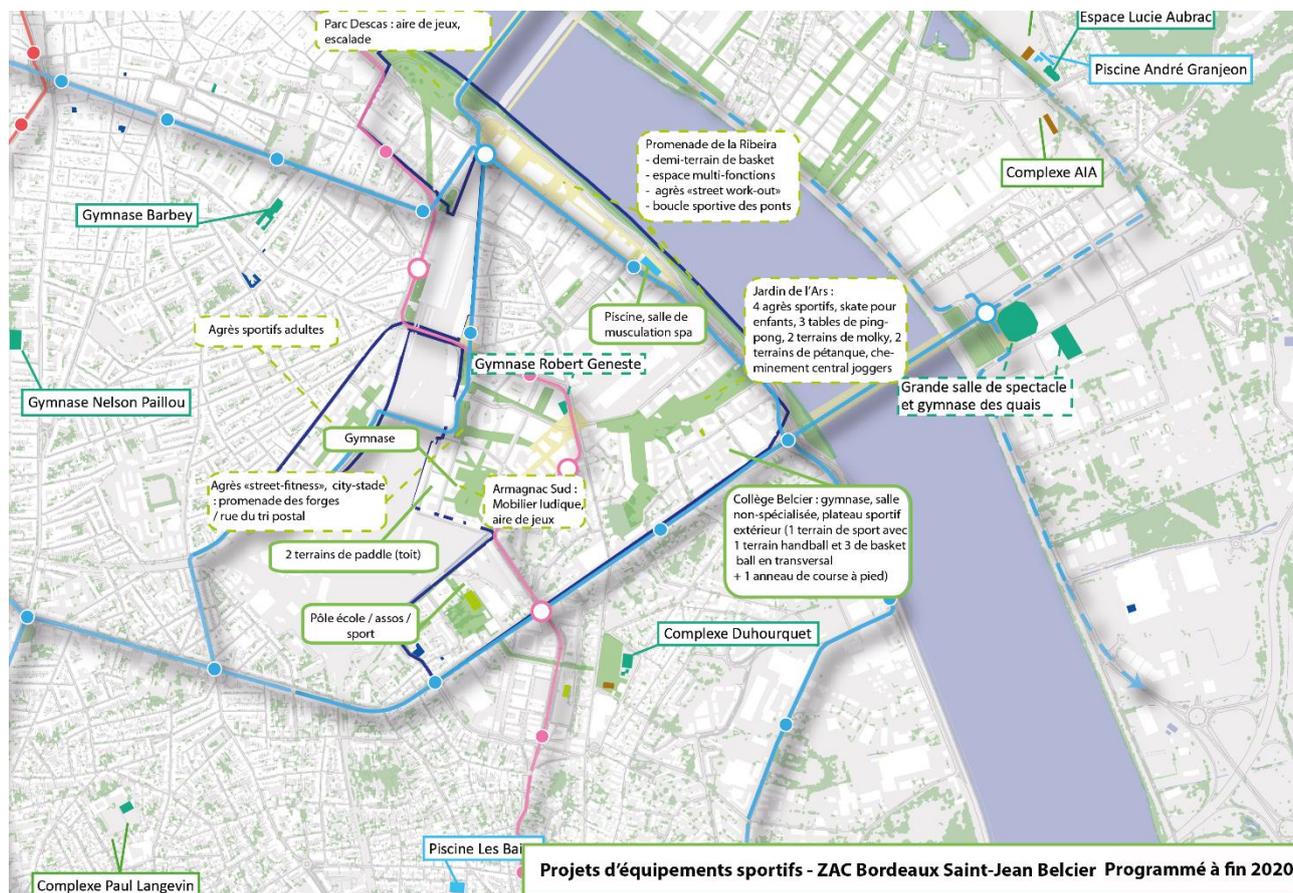


Figure 29 - Plan des équipements sportifs existants et programmés dans la ZAC en 2021

Le schéma des équipements et services construit en 2016-2019 a été actualisé en 2019 et le sera ainsi périodiquement dans les années à venir pour s'adapter aux évolutions mineures des projets d'aménagement et suivre la mise en œuvre effective des structures nécessaires ainsi que l'évolution éventuelle de la population.

FOCUS – L'exemple des groupes scolaires

L'étude plus fine des besoins générés par le projet en tenant compte des disponibilités ou tensions des équipements existants a notamment amené à réévaluer à la hausse le nombre de classes (maternelle et élémentaire) programmées dans le projet. La capacité du groupe scolaire prévu sur Armagnac a ainsi été portée à 18 classes, ce qui permet, avec l'école Simone Veil, de garantir la couverture du besoin généré par la ZAC (32 classes créés pour un besoin estimé de 30).

Dans le même temps, tout en agrandissant l'école Barbey (hors ZAC) au-delà de l'extension prévue au PEP de Fieffé-Francin, la ville de Bordeaux a identifié des options d'extension des groupes scolaires Beck-Buisson (2 classes) et Carle Vernet (4 classes).

La livraison de l'école Simone Veil en janvier 2020 illustre la volonté de l'EPA de livrer les équipements publics en plus en amont possible de la concrétisation des besoins. Il en va de même de l'offre en stationnement dans des parkings silo, dont plusieurs ont déjà été livrés sur la ZAC.

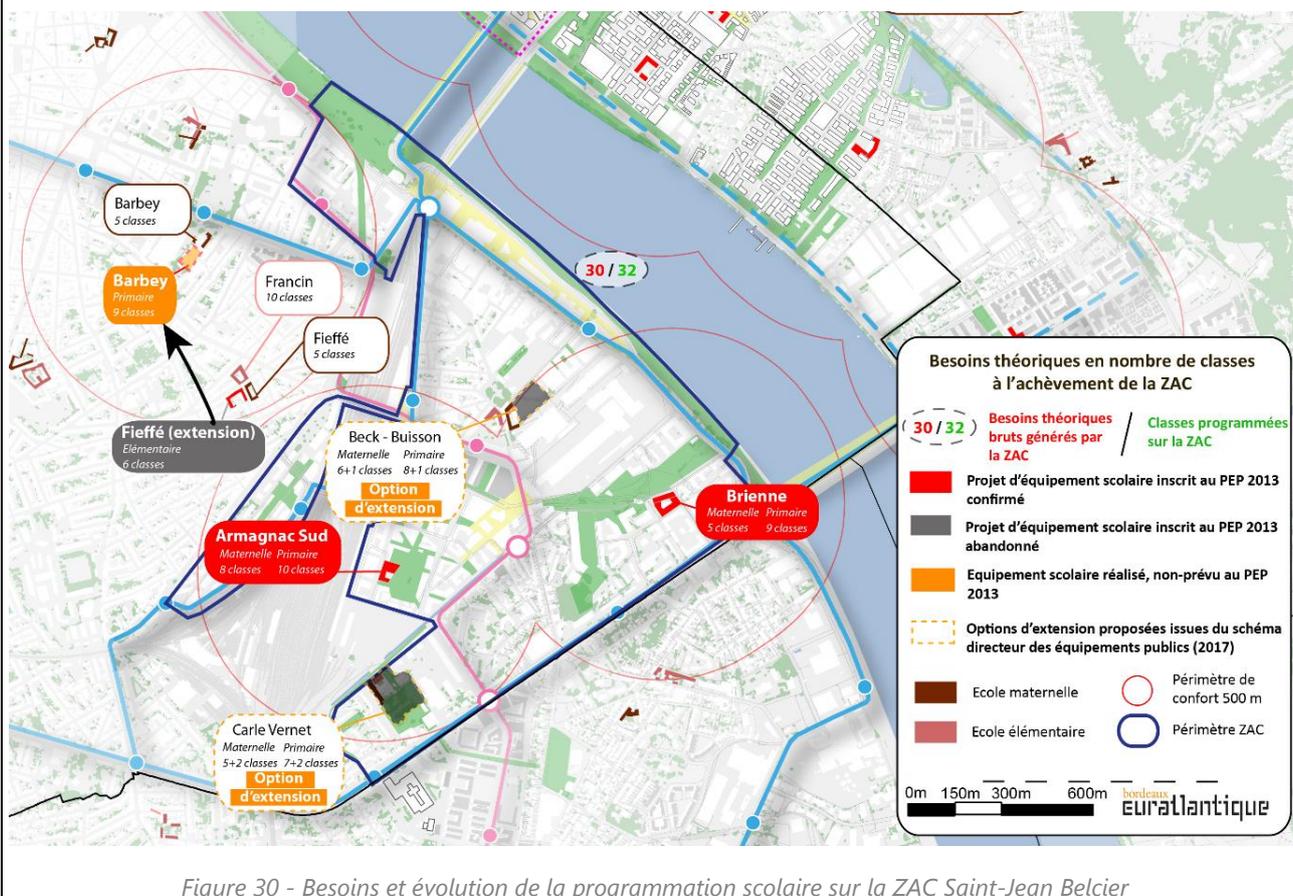


Figure 30 - Besoins et évolution de la programmation scolaire sur la ZAC Saint-Jean Belcier

4.3.4 - Mobilité et déplacements : une politique volontariste pour augmenter le recours aux transports en commun et développer les circulations piétonnes et cyclables

L'autorité organisatrice des mobilités au sein de la métropole est Bordeaux Métropole. L'EPA est un contributeur de premier plan à la mise en œuvre de la politique des mobilités :

- En matière d'infrastructures : réalisation ou reconfiguration de franchissement d'échelle métropolitaine (pont de la Palombe ou réhabilitation du pont Saint-Jean), reconfiguration de pénétrantes majeures (boulevard des Frères Moga, quai de Paludate), réalisation de sites propres pour les bus ;
- Par le positionnement de l'OIN au centre de la métropole : présence de la gare Saint-Jean et à moyen terme de 2 ponts – sur 4 intra-rocade – essentiels dans le lien entre rives de Garonne.

Dès sa création, l'EPA a adopté une approche globale de la mobilité, dans laquelle la place de la voiture est reconsidérée. L'objectif volontariste de l'EPA consiste à **absorber l'augmentation du flux relatif à l'arrivée de nouveaux usagers par les modes alternatifs à la voiture particulière**, et à développer une stratégie de stationnement ambitieuse au service des changements de comportement (cf. *focus, ci-dessous*). Ici aussi, concevoir les projets à l'échelle du piéton permet de développer des quartiers où les modes alternatifs à la voiture deviennent plus attractifs : itinéraires sécurisés et agréables, pacification de la voirie, présence de services de proximité, mutualisation du stationnement, maillage du réseau de transport en commun... Les dernières modélisations de trafic sur la ZAC Saint Jean Belcier, réalisées en 2020, confirment la crédibilité de cette approche qui suppose des réponses extrêmement fortes en matière d'offre alternative :

- Situer tous les projets à moins de 400m d'un arrêt de transport en commun en site dédié, afin de donner aux futurs habitants et aux entreprises une visibilité sur le niveau de desserte du territoire ;
- Réaliser une armature d'infrastructures lourdes, notamment : pont de la Palombe (livré en 2021), site propre rue des Terres de Borde (livré), reconfiguration avec mise en place d'un site propre du pont Saint-Jean (en étude), reconfiguration des Berges (en travaux) et du quai de Paludate – comportant un site propre – jusqu'au futur pont Simone Veil en cours de réalisation par Bordeaux Métropole ;
- Garantir une parfaite cohérence des calendriers de mise en œuvre du projet urbain sous maîtrise d'ouvrage EPA et de mise en service par Bordeaux Métropole de nouvelles lignes de transport (maillage) et d'augmentation de la qualité de service des lignes existantes (fréquence, gestion des carrefours, matériel...).

Récemment, le conseil d'administration de l'EPA a souhaité contribuer aux réflexions en cours concernant la stratégie des mobilités portée par Bordeaux Métropole et a mis à jour à cette occasion sa stratégie de déplacements pour tenir compte des évolutions du projet suivantes :

- Le **déploiement par l'EPA bien plus important que prévu d'une armature d'aménagements cyclables** en cours de réalisation pensée pour irriguer les quartiers et se connecter via des pistes rapides (berges, pont de la Palombe) au reste de la métropole. L'EPA a émis le souhait que le territoire dispose à court terme d'une offre de services vélos⁹ à la hauteur du développement des quartiers.

⁹ De type V³

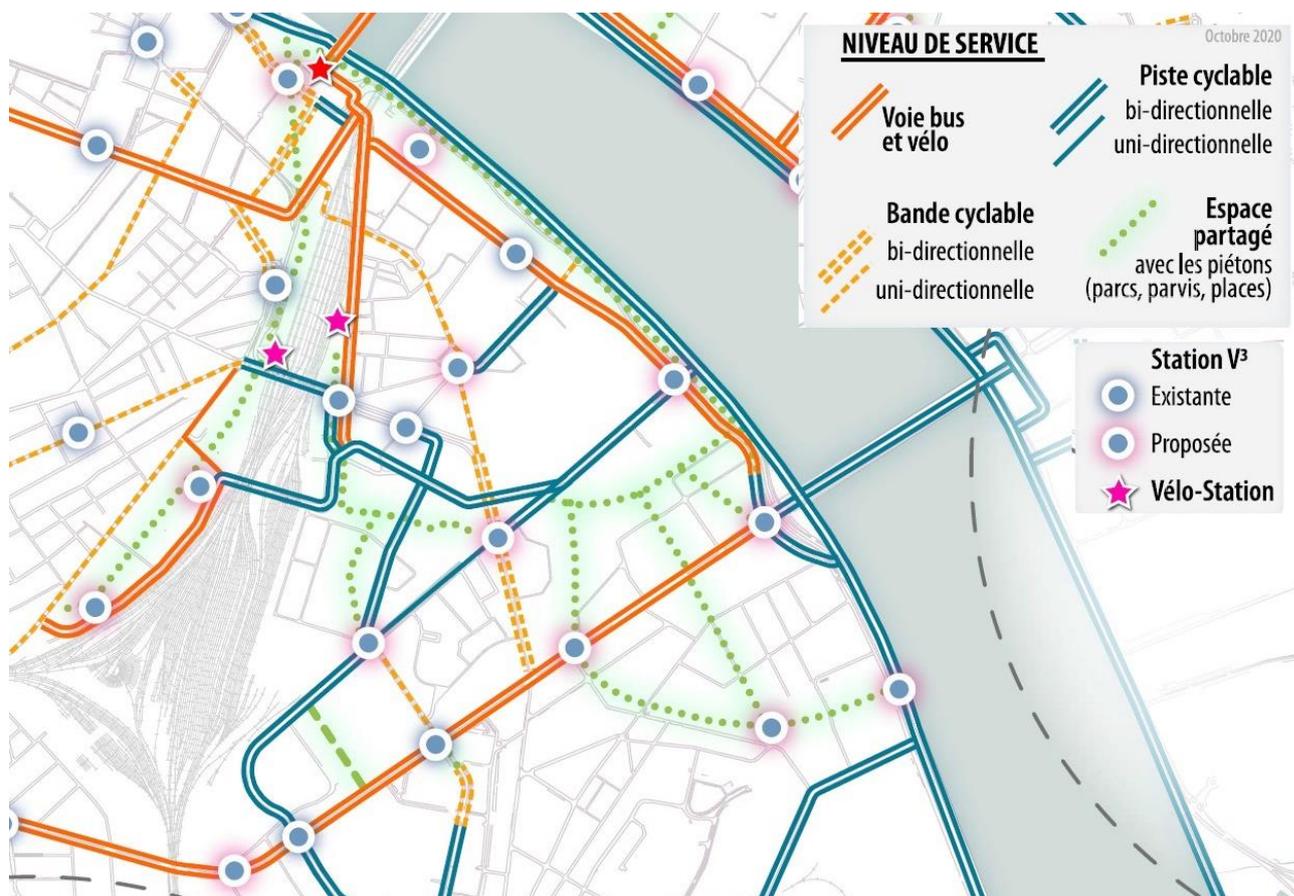


Figure 31 - Aménagements cyclables projetés

- La **concrétisation des infrastructures réalisées par l'EPA accueillant des itinéraires en sites propres** : Pont de la Palombe – Terres de Borde – Pont Saint-Jean – Joliot-Curie et Gare Saint-Jean – Charles Domercq – Paludate – Pont Simone Veil. L'enjeu est dorénavant que la métropole puisse améliorer la qualité de service offerte aux usagers des quartiers en cours d'émergence en mettant en service des lignes BHNS¹⁰ empruntant les sites propres irriguant le territoire de l'OIN dès leur livraison.
- La **réflexion engagée dans le cadre de l'étude menée par la SNCF concernant le pôle d'échanges multimodal de la gare Saint-Jean**. Cette étude est pour l'EPA l'occasion d'œuvrer à faire de la gare – et ses parvis – un lien entre le nord et le sud de l'agglomération, en rendant effective la transformation du parvis Belcier comme moitié sud du hub multipolaire de transports (train, RER métropolitain, tramway, BHNS), et entre la Garonne et le futur quartier Amédée Saint-Germain, en pacifiant le parvis historique et créant des continuités piétonnes sur l'ensemble de ce linéaire.
- La **navette fluviale** en cours d'étude permettant à terme de relier efficacement les deux rives de la Garonne en amont du pont de Pierre à laquelle l'EPA contribue en adaptant son projet au droit des pontons prévus.

¹⁰ Bus à haut niveau de service

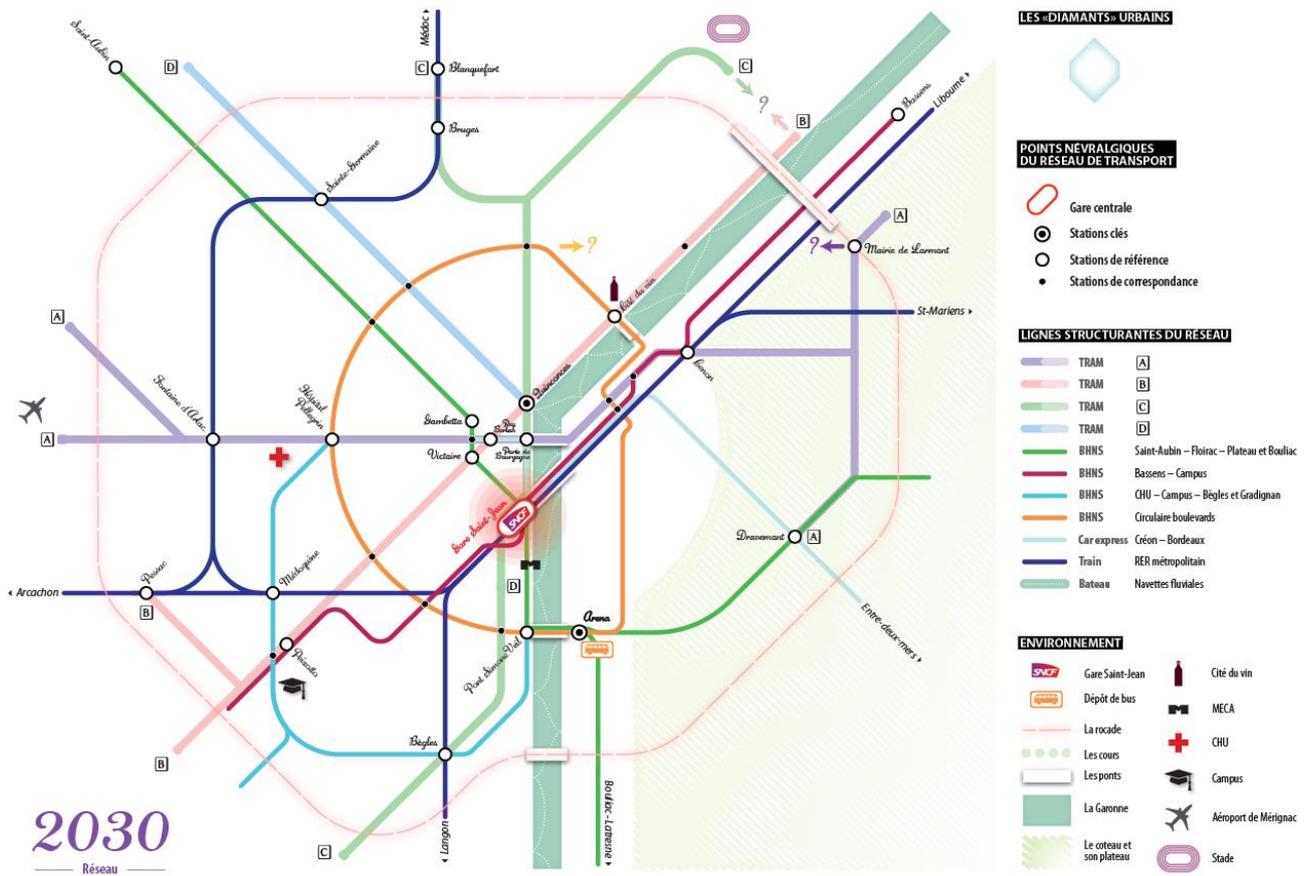


Figure 32 - Carte extraite de la contribution de l'EPA à la stratégie des mobilités mettant en évidence la centralité de la gare et de l'OIN dans le futur réseau de transport en commun à haut niveau de service de la métropole

FOCUS – La stratégie en matière de stationnement, un levier pour changer les comportements et réduire la place de la voiture en ville

La ZAC Saint-Jean Belcier prévoyait dès sa création un réseau de parkings publics. La stratégie de stationnement et ses objectifs ont néanmoins largement été précisés depuis. Les enjeux principaux, présentés en 2016, consistent à :

- Développer des quartiers, des aménagements et des infrastructures résilients permettant de satisfaire les besoins incompressibles et favoriser les changements de comportement,
- Limiter la circulation des véhicules sur Euratlantique en n'augmentant pas la taille des voiries afin de faciliter le report modal et ne pas avoir à redimensionner les infrastructures de stationnement.

Dès les premières opérations immobilières, le contrôle de la programmation exercé par l'EPA a permis de discuter avec les acteurs des modalités de plafonnement du nombre de places et de mutualisation du stationnement dans les parkings publics.

À la demande de la ville de Bordeaux en 2018, l'EPA a conduit un travail fin de dimensionnement de la production de stationnement sur l'OIN, en tenant compte des taux de motorisation constatés, de l'évolution tendancielle des pratiques, du besoin réglementaire des permis de construire et de la qualité de la desserte en transport en commun. Il a résulté de ce travail les conclusions suivantes :

- Une satisfaction de l'objectif quantitatif appréciée **à l'échelle du quartier** et non de l'immeuble et comptabilisée en droits d'usage et non en places physiques pour tenir compte de la stratégie de mutualisation du stationnement transcrite dans les actes de vente des opérations ;

- Un maillage du territoire par des **parkings mutualisés ouverts au public pour obtenir le plus grand foisonnement possible** entre les différents usages. Il est ainsi constaté une capacité supplémentaire générée par ce foisonnement représentant de l'ordre de 30% des places créées.

- L'EPA **actualise régulièrement ce schéma quartier par quartier**, et le transmet à la métropole, pour tenir compte des évolutions de projet et du taux de motorisation qui sera constaté sur chacun des nouveaux quartiers suite aux premières livraisons, de façon à éviter une "sur offre" préjudiciable aux changements de comportement. Il s'agira, si possible, de diminuer le nombre de places produites sur les dernières opérations.

Les garanties apportées la stratégie de l'EPA et ce schéma quantitatif par quartier **permettent déjà d'observer des changements structurels** dans :

- Les comportements : par exemple la diminution significative de l'utilisation de la voiture pour les salariés du nouveau siège régional de la Caisse d'Epargne ;

- La façon d'appréhender la question du stationnement par les décideurs : par exemple, pour les logements locatifs sociaux sur Euratlantique, l'octroi de la garantie financière de la collectivité et / ou des subventions n'est plus conditionné au nombre de places effectivement acquis par le bailleur.

Enfin, cette stratégie a des impacts environnementaux positifs allant bien au-delà de la mobilité. La réduction des poches de stationnement souterrain des opérations immobilières permet en effet d'éviter ou de réduire les incidences en matière de pollution, d'exposition au risque inondation ou de rabattement de nappes.



Figure 33 - Photographie du parking de Paludate (Philippe Caumes)

4.3.5 - Des équilibres de programmation caractéristiques de quartiers de centre-ville, encadrés par un établissement public régulateur

La ZAC Saint-Jean Belcier est fondée sur un mouvement de rattrapage soutenu dans la création d'espaces, d'équipements et de services publics pour améliorer le cadre de vie de quartiers longtemps maintenus en marge du centre-ville bordelais. Elle vise à mailler les sept quartiers qui la composent en services et équipements du quotidien. Elle a été conçue, pour ce qui concerne sa programmation immobilière, autour d'un équilibre entre logements, bureaux et équipements/commerces/activités/hôtellerie (respectivement 40%, 40% et 20%).

Sur ce dernier volet, six ans après le démarrage opérationnel de la ZAC, trois éléments de constat peuvent être établis :

- Le maintien des équilibres globaux de la ZAC ;
- Des développements immobiliers sur les terrains détenus par l'EPA cohérents avec les projections du dossier de réalisation approuvé en 2013 ;
- Des transformations plus importantes qu'initialement prévu des fonciers privés, à l'initiative de leurs propriétaires, mais assujetties aux règles fixées par l'établissement public dans le cadre de la ZAC.

► Une programmation et un équilibre maintenu sur les terrains de l'EPA

La mise en œuvre du projet urbain de la ZAC a respecté la programmation prévisionnelle pour tout ce qui concerne les fonciers maîtrisés par l'EPA et cédés à des opérateurs privés ou publics pour la réalisation des opérations de construction prévues sur le secteur. Ainsi 840 000 m² de surface de plancher sont programmées à ce titre, auquel il faut retrancher un volume de démolitions plus important qu'estimé initialement (160 000 m² dont environ 112 000 m² sur foncier EPA).

La construction nette s'établit désormais ainsi à 728 000 m² de surface de plancher sur les terrains maîtrisés puis cédés par l'EPA, en cohérence avec le dossier de réalisation, qui projetait une constructibilité de 740 000 m². Par ailleurs, les grands équilibres programmatiques de la ZAC demeurent valables puisque l'opération est toujours équilibrée entre logements (43% de la surface programmée pour 40% initialement) et bureaux (38% pour 40%).

Il faut enfin signaler que cette partie immobilière du projet initial est en voie de concrétisation. Ainsi, 95% des surfaces nouvelles construites sur les terrains de l'EPA sont engagées à mi-2020, c'est-à-dire contractualisées avec un opérateur autour d'un cahier des charges précis (dont 43% livrées ou en travaux).

► Une dynamique plus marquée que prévu sur les terrains privés, néanmoins soumise aux règles et au contrôle de l'EPA

La dynamique de rééquilibrage territorial au cœur de la métropole bordelaise, plus importante que ce qui avait été anticipé à la fin des années 2000, et la restructuration qualitative des espaces publics dans les secteurs voisins de la gare Saint-Jean conduite par l'EPA ont amené des propriétaires privés à déclencher la transformation de leurs terrains. 174 000m² de constructions sont programmés sur ces terrains - auxquels il faut retrancher 33 000 m² de démolition - alors que le volume de construction estimé dans le dossier de réalisation de la ZAC s'élevait à 40 000m².

La transformation de ces fonciers, inclus dans la ZAC mais perçus à l'origine comme difficilement mutables, concerne particulièrement le quai de Paludate, dans toute sa profondeur (jusqu'au débouché du pont Simone Veil).

Ces projets sont soumis aux mêmes cahiers des charges et aux mêmes exigences que ceux développés sur les fonciers cédés par l'EPA (morphologie, qualité architecturale, qualité de la construction etc.). Par leur inclusion dans la ZAC, ils concourent au financement des équipements publics développés dans les quartiers de Saint-Jean Belcier. L'EPA veille à ce qu'ils respectent l'équilibre programmatique global de la ZAC. A ces conditions, ces projets constituent une opportunité pour :

- Requalifier des quartiers entiers, souvent dégradés, qui avaient été considérés comme non mutables dans le projet initial ;
- Renforcer l'articulation de la ZAC au reste de la ville sur des secteurs charnières le long des quais.

En parallèle, et indépendamment de ces projets très avancés, **de grands propriétaires** (SNCF et sa filiale ICF et le marché d'intérêt national via son propriétaire Bordeaux Métropole notamment) ont enclenché des réflexions sur la mutation de leur foncier qui pourrait représenter potentiellement une création nette de 179 000 m² (soit une estimation de 194 000 m² neufs et 15 000 m² démolis). **3 secteurs sont à l'étude sont concernés et font l'objet de la présente concertation** : Amédée Saint-Germain sud et nord, Léon Paillère et Gattebourse/Boulevards et MIN (cf. § 5.1 - Les secteurs de projet à l'étude).

| | Terrains EPA | Terrains privés | Secteurs de projet à l'étude soumis à la concertation (potentiel) |
|---------------------------|----------------|-----------------|---|
| Construction neuve | 840 000 | 174 000 | 194 000 |
| Démolitions estimées | 112 000 | 33 000 | 15 000 |
| Construction nette | 728 000 | 141 000 | 179 000 |
| | 869 000 | | |
| Dossier de réalisation | 740 000 | 40 000 | - |
| | 780 000 | | |
| Différence | + 89 000 | | + 179 000 |

Tableau 4 - Evolution de la programmation de la ZAC en fonction de la localisation des constructions (m²)

L'étude d'impact de la ZAC mise à jour viendra éclairer la soutenabilité de ces évolutions en particulier en évaluant la cohérence entre les secteurs de projet identifiés ci-dessus et la capacité du territoire à accueillir les habitants et emplois liés ; le cas échéant elle permettra d'identifier les ajustements nécessaires à cette soutenabilité, voire de débattre de l'opportunité de procéder à leur développement.

4.3.6 - Des exigences renforcées depuis 2013 en matière de qualité de la construction

À l'échelle des bâtiments, l'EPA exerce auprès des promoteurs immobiliers un rôle de prescripteur exigeant en matière de qualité et de performance des constructions. Cette mission est rendue possible par le contrôle des outils foncier et d'urbanisme que permettent les dispositifs d'OIN et de ZAC. Autrement dit, **la contractualisation avec l'EPA est un passage obligé pour tout constructeur.**

A travers ces moyens exceptionnels, l'EPA vise plusieurs objectifs qui n'ont fait que se renforcer depuis la création de l'OIN :

- Construire de bâtiments les plus qualitatifs, donc pérennes possibles. Depuis 2016, l'EPA a ainsi mis en place une charte architecturale visant des obligations de résultats (façade en matériaux nobles) et de moyens (mission complète des architectes) ;
- Encourager la présence d'extérieurs privatifs aux logements (terrasses et balcons) ;
- Offrir une qualité d'usage ;
- Viser une haute qualité et performance du bâtiment (certifications minimales, type NF Habitat HQE¹¹ niveau excellent) ;
- Viser le moindre impact sur les ressources naturelles, notamment en ayant recours de plus en plus à la structure bois (*cf. focus, ci-dessous*).

L'ensemble de ses objectifs sont formalisés dans les protocoles, conventions ou promesses passées avec les promoteurs, notamment au sein de l'annexe des « socles d'innovation et de transformation durable » qui se décline entre exigences minimales pour tous les projets et exigences exceptionnelles négociées projet par projet.

La durée de développement des projets de la ZAC permet tout à la fois d'expérimenter de nouvelles méthodologies ou ambitions pour les projets développés, mais aussi de capitaliser sur les premiers résultats afin de consolider des évolutions de l'acte de construire.

FOCUS – L'exemple de la construction bois

L'évolution des matériaux prescrits dans la construction des immeubles au sein de la ZAC illustre une telle stratégie. S'agissant des matériaux de construction, l'EPA a ainsi expérimenté dès 2011 l'utilisation du bois dans les éléments de structure de bâtiments développés sur la ZAC Saint Jean Belcier, en visant du bois local transformé localement afin de favoriser la création d'emploi dans l'une des plus grandes régions forestières d'Europe, tout en maximisant l'impact carbone (diminution des émissions et effet puit de carbone vs transport) de ce type de constructions.

Après la mise en service d'un premier bâtiment « prototype » (immeuble Perspective livré en octobre 2017 – plus haut bâtiment tertiaire en structure bois de France au moment de sa livraison), l'établissement a simultanément lancé le concours du plus haut bâtiment en construction bois en France (immeuble Hypérion, R+17, en chantier), et pris l'engagement de mettre en chantier un minimum de 25 000 m² de projets en structure bois majoritaire par an, ce dernier engagement ayant pour objectif de conforter les industriels de la filière dans leur stratégie d'investissements industriels afin de permettre de répondre à la demande ainsi générée (jusqu'en 2017, certains bois « techniques » n'étaient pas assemblés en France faute d'outils industriels permettant d'en assurer la production).

Au regard des investissements réalisés par la filière, et de l'expérience acquise sur ces développements, l'EPA a décidé de généraliser le recours au bois en structure dans les immeubles de la ZAC dans tous les développements à compter de 2019.

¹¹ Haute Qualité Environnementale

5 - LE PROJET PRESENTE A LA CONCERTATION

5.1 - Les secteurs de projet à l'étude

À périmètre de ZAC constant, les évolutions significatives apportées au projet urbain Saint Jean Belcier dans le cadre de la mise à jour concernent deux types de secteurs :

- Les secteurs **Amédée Saint-Germain sud et nord**, qui ont fait l'objet au début de la décennie passée d'esquisses et de réflexions sur leur morphologie urbaine. Un objectif de ces esquisses était de mettre en place quelques principes garantissant un aménagement cohérent des trois sous-secteurs du quartier, leur maîtrise foncière (EPA pour Amédée centre, SNCF pour Amédée sud et nord) et la temporalité de leur aménagement étant différentes. Un de ces principes (cf. *page 29* Figure 26 - Plan des principaux espaces verts et continuités paysagères de la ZAC à terme et zone des 300m) est l'aménagement d'un mail piéton sur toute la longueur du quartier dans l'alignement et la perspective de la gare Saint-Jean.
- Le secteur du MIN, (propriété de Bordeaux Métropole) et les secteurs **Léon Paillère – Gattebourse boulevards** (pour une large part propriété de la SNCF et de son bailleur social ICF). Ces secteurs sont plus autonomes et n'ont pas fait l'objet du travail d'esquisses visé plus haut. Ils présentaient dès l'origine un potentiel et un intérêt de mutation à terme évident pour leurs quartiers respectifs. Afin de donner un cadre à cette mutation ultérieure, ces secteurs ont été intégrés à la ZAC Saint-Jean Belcier dès sa création.

Pour l'ensemble de ces secteurs, la concertation préalable à la mise à jour de la ZAC est une première phase de dialogue entre le public, les propriétaires de ces terrains et l'aménageur public de la ZAC. Elle doit permettre d'échanger sur les enjeux de ces secteurs, pour le public d'exprimer ses aspirations et pour les porteurs de projets de présenter leurs réflexions, les orientations envisagées à ce jour et de partager les conditions d'une mutation de ces secteurs, y compris en termes d'équilibre économique.

Il s'agit donc de poser le premier jalon d'un processus itératif de concertation et de déterminer les modalités des étapes suivantes qui permettront de définir les projets d'aménagement et dureront plusieurs mois. Les esquisses et scénarios des projets seront présentés au cours des réunions publiques dédiés aux secteurs de projet. Les chapitres suivants ont uniquement vocation à introduire le contexte et les enjeux.

Il convient de noter qu'une large part de la domanialité de ces secteurs est très spécifique : ferroviaire dans certains cas, support d'activités réglementées pour un autre cas (activités du MIN). Dans cette configuration, l'acquisition de ces terrains par l'EPA est réglementairement exclue, le rôle de l'EPA étant d'encadrer les projets susceptibles d'émerger des décisions prises par ces propriétaires au terme de la concertation sur le devenir de leur site.

Si la faisabilité de la mutation de ces secteurs n'était pas établie au terme de ce processus, les emprises foncières décrites ci-dessous resteraient à court et moyen terme des friches et/ou des espaces inaccessibles, comportant pour certains de l'habitat dégradé.

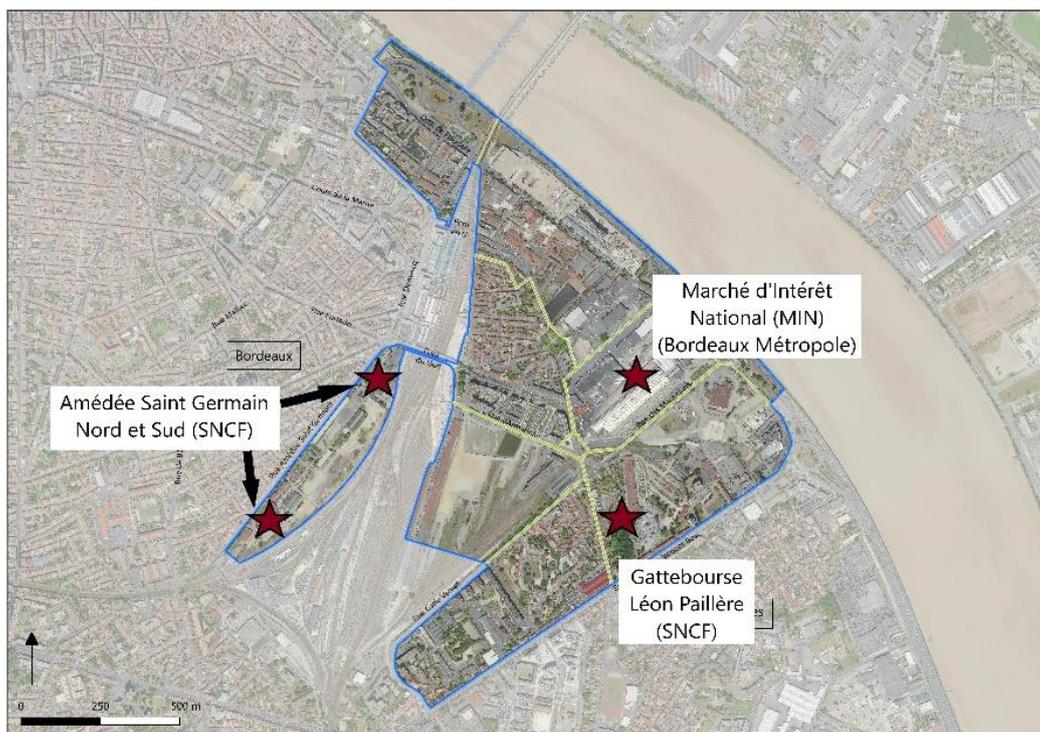


Figure 34 - Plan de localisation des secteurs de projet à l'étude soumis à concertation

5.1.1 - Amédée Saint Germain Nord et Sud

Le quartier Amédée Saint-Germain bénéficie d'une position très particulière et stratégique à l'interface entre les quartiers au sud-est de la ville de pierre bordelaise (Nansouty, Sainte-Croix, Saint-Jean) et le faisceau ferroviaire situé au sud de la Gare Saint Jean.

Alors que le secteur est, dans l'état initial de 2010, totalement inaccessible aux riverains, cette situation d'interface porte des enjeux associés, à un nouveau rapport au faisceau ferroviaire, à l'entrée dans Bordeaux par le train, à une nouvelle façade urbaine, mais également des enjeux de greffe urbaine, de développement de nouveaux services, commerces, et espaces publics et espaces verts qui font actuellement défaut aux quartiers existants voisins.

► **Le projet initial**

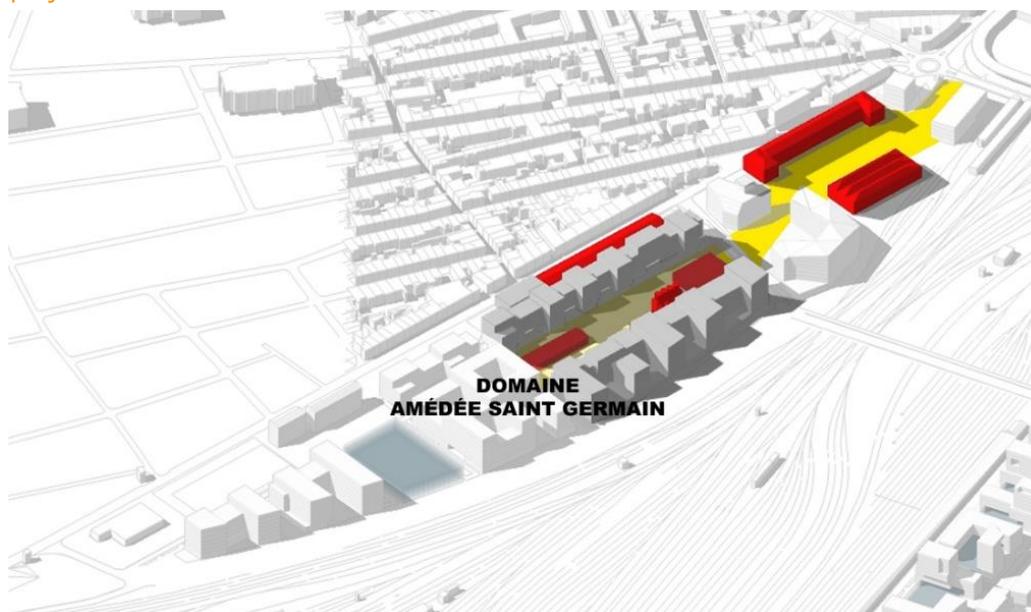


Figure 35 - Plan guide initial (2013) de la ZAC - Quartier Amédée Saint Germain

Le projet initial portait trois secteurs : Amédée centre, Amédée Sud (près de la rue de Bègles) et nord (près de la Gare). Seul le quartier Amédée Centre faisait l'objet d'un projet détaillé d'aménagement. Pour les deux autres secteurs, le plan guide proposait des orientations générales sans projet précis.

Le secteur Amédée centre est actuellement en travaux. Le projet de maîtrise d'œuvre initial ayant fait l'objet de remarques et d'insatisfactions de la part des riverains en 2013/2014 sur la place des espaces publics et le degré d'ouverture sur le quartier du Sacré Cœur, le projet d'aménagement a alors fait l'objet d'évolutions substantielles : diminution de la place de la voiture, augmentation de la part des espaces verts dans les espaces publics, création de perspectives visuelles depuis la rue Amédée Saint Germain mais également au cœur du quartier vers la Gare Saint Jean. Le projet aujourd'hui mis en œuvre est issu du travail de reprise du plan guide sur ces principes.

Ces grands principes structurants garantissent un aménagement en cohérence des 3 sous-secteurs d'Amédée Saint-Germain, quelle que soit leur temporalité et l'identité de leur maître d'ouvrage :

- Un "mail" central piéton, axé sur la verrière de la gare, de 40 à 45 m de large, permettant la mise en valeur du patrimoine ferroviaire conservé (ateliers et citernes) et l'aménagement d'une série d'espaces vert et placettes connectés entre eux ;
- Des constructions bordant et cadrant ce mail, construites suivant un principe d'épannelage progressif, assurant une transition entre l'échelle des échoppes du quartier du Sacré-Cœur et le grand paysage ferroviaire ;
- Des liaisons piétonnes et visuelles transversales, reliant le mail central au quartier existant ;
- Une écriture architecturale réinterprétant la continuité de l'architecture bordelaise, adaptée aux ambitions et techniques de l'architecture contemporaine.

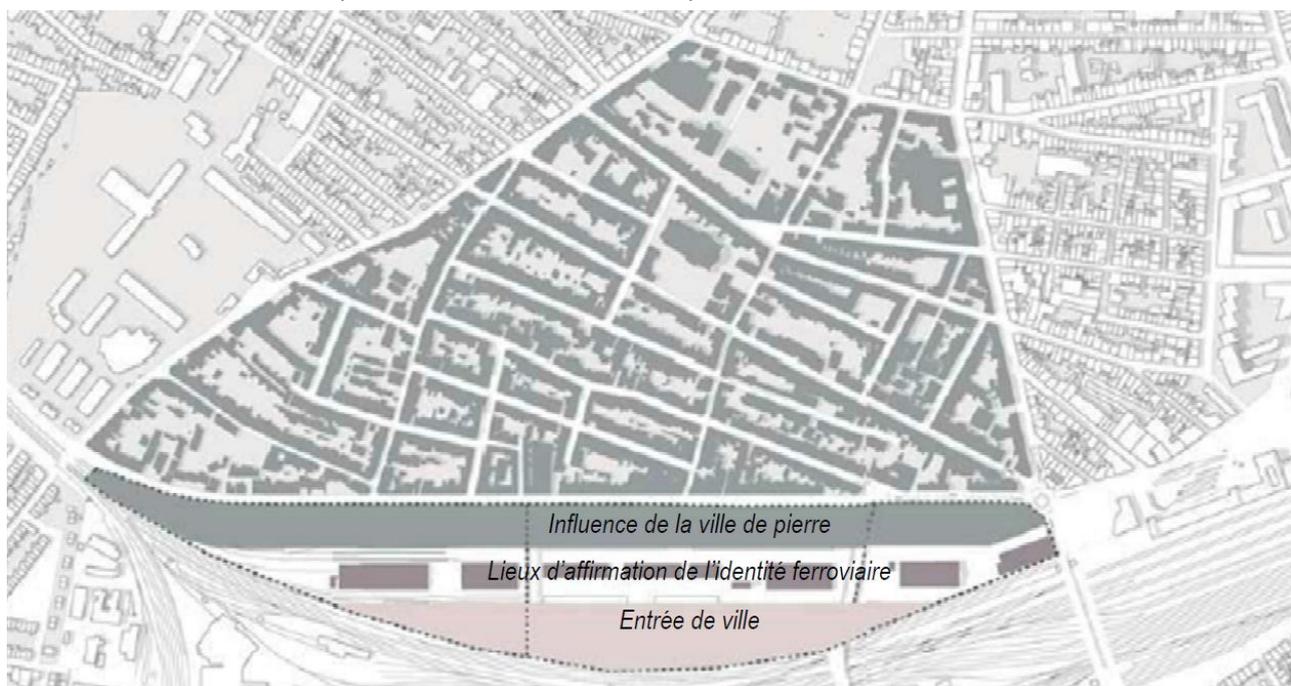


Figure 36 - Principe de composition générale du quartier Amédée Saint-Germain (LAN)

Ces principes souples de plan guide permettent d'assurer la continuité d'un traitement cohérent pour les sous-secteurs Amédée sud et nord tout en permettant de **discuter dans le cadre de la concertation de la programmation, de l'équilibre entre les masses vides et construites, du développement (taille, forme) des espaces verts**, des flux à intégrer pour rejoindre les accès aux transports en commun, des services à apporter, la pertinence de conservation des bâtiments existants non patrimoniaux, etc. le tout en intégrant les enjeux de valorisation permettant à la SNCF d'accepter la mutation de ces friches.



Figure 20 – Dessin du mail planté (LAN)

► Le projet et les réflexions actuels

La SNCF initie des études préliminaires en vue de la mutation potentielle des secteurs Amédée Nord (près de la Gare) et Amédée Sud (près de la rue de Bègles).

Ces réflexions doivent se placer dans la continuité d'un certain nombre de principes mis en œuvre sur Amédée centre rappelés ci-dessus : mail central valorisant les bâtiments ferroviaires existants, place de la voiture limitée à la périphérie des secteurs, création d'espaces verts de proximité avec une réflexion à engager avec les riverains, les collectivités locales et la SNCF sur leur dimension et leur forme élargissement des espaces publics de la rue Amédée Saint Germain, création de percée visuelle pour les bâtiments tertiaires côté voie ferrée, etc.

Pour le secteur Amédée nord, l'aménagement initial doit être réévalué et ajusté pour s'intégrer au mieux avec les nouvelles orientations d'aménagement adoptées pour le secteur central. Les réflexions portent principalement sur l'aménagement d'une connexion entre le quartier et la Gare sous le Pont du Guit pour les modes doux (piétons et vélos). Cela doit permettre un accès direct au Parvis de la Gare en évitant en particulier le rond-point du Guit et le haut de la rue Charles Domercq aujourd'hui difficilement traversables mais dont le réaménagement est rendu très difficile au regard du peu d'espaces disponibles. L'EPA a ainsi proposé à Bordeaux Métropole de libérer le parvis historique de la Gare des flux bus et cars, accidentogènes et sources de congestion routière dans la configuration actuelle.

La préservation du bâtiment de la direction régionale de la SNCF et du bâtiment de l'autotrain contraint très fortement les aménagements possibles pour Amédée Nord.

Pour Amédée sud, les éléments de projet à définir résultent essentiellement des réponses qui seront apportées aux questionnements suivants (non exhaustifs) :

- Quelle forme et quel dimensionnement des espaces verts dans la continuité du mail vert du secteur Amédée centre ? Comment intégrer un équipement sportif de type city stade dans cet espace public ?
- Quelles formes d'ilots et donc quelle intégration des espaces verts privés aux espaces verts publics ?
- Quel devenir des logements ICF existants : démolitions/reconstruction, réhabilitation, etc. ?
- Plus largement, quelle part conférer à la production de logements sociaux et de logements abordables dans un secteur mitoyen du Sacré cœur, qui se caractérise par un revenu médiant supérieur à la moyenne métropolitaine et un taux de logements sociaux proche de 4% ?

Principaux enjeux : forme urbaine, espaces publics & espaces verts, déplacements piétons/vélo, programmation en logements sociaux. Ces différents enjeux devront tenir compte de l'équilibre économique de la mutation à engager par la SNCF.

| SUJET | ENJEUX / PROPOSITIONS SOUMISES A LA CONCERTATION |
|-------------------------------|---|
| <p>Déplacements</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Création d'un raccordement piétons/vélos entre le mail d'Amédée Saint Germain et le parvis de la Gare, sous le Pont du Guit ■ Comment bien relier le quartier du Sacré Cœur à l'arrêt de transport en commun en site propre (bus campus universitaire – rive droite via la gare Saint-Jean) programmé sur Amédée sud |
| <p>Espaces publics</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Création d'un espace vert de type square sur Amédée nord ■ Création d'un espace vert sur Amédée sud, susceptible d'accueillir un city stade pour la pratique sportive de proximité |
| <p>Forme urbaine</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rendre les espaces verts des ilots perméables depuis les espaces publics |

5.1.2 - Gattebourse – Rue Léon Paillère



Figure 37 - Plan-guide initial (2013) de la ZAC – Secteur Gattebourse - Rue Léon Paillère

Le secteur « Gattebourse » est situé en continuité du Jardin de l’Ars, d’une superficie projetée de 8ha, qui doit s’étendre de la place d’Armagnac jusqu’aux quais de Garonne.

La première tranche des travaux d’aménagement du Jardin est en cours et sera achevée à horizon fin 2022.

Le secteur Gattebourse est situé à une position stratégique entre les aménagements amorcés et des quartiers existants (Carle Vernet et Bègles). Le site est aujourd’hui occupé par des locaux techniques de la SNCF et de ses filiales et bordé par des résidences appartenant à son bailleur, en particulier le long du boulevard Jean-Jacques Bosc, qui présentent un front bâti avec peu ou pas de porosité. Le bâti existant présente par ailleurs des signes de vétusté. Le projet d’aménagement doit définir les ambitions pour la rénovation de ce patrimoine, qui peuvent aller du simple ravalement à la démolition-reconstruction.

Néanmoins, le projet initial de plan guide de la ZAC ne comportait pas d’orientations pour ce secteur, faute de projet d’aménagement défini.

Le secteur, du fait de son histoire et de son activité ferroviaires est globalement inaccessible, en particulier l’espace boisé situé au cœur du quartier, classé dans le document d’urbanisme et donc réglementairement protégé, dont la volonté de l’EPA est de l’ouvrir et de le relier au jardin de l’Ars en cours de création.

Le site comprend enfin un bâtiment emblématique des activités ferroviaires : la halle Gattebourse. L’EPA souhaite conserver ce patrimoine architectural, dans des modalités juridiques et économiques de reconversion à définir avec la SNCF.



Figure 38 - Photographie aérienne de la halle Gattebourse

Les aménagements susceptibles d'être déployés sur le secteur Gattebourse auraient une vocation forte de création de lien avec les quartiers adjacents (Armagnac, Carle Vernet, Ars, Bègles-Boulevard) pour permettre de poursuivre le travail mené sur les continuités douces et la construction d'une trame verte favorisant la jonction entre tous ces quartiers et entre la gare Saint-Jean et les berges de Garonne, au profit de déplacements piétons sécurisés. Il est notamment envisagé d'aménager au sein du quartier Gattebourse les deux accès Sud du Jardin de l'Ars : côté boulevards par l'espace boisé classé et côté Armagnac via la Halle Gattebourse.

| SUJET | ENJEUX / PROPOSITIONS SOUMISES A LA CONCERTATION |
|---|---|
| <p>Espaces verts Continuités douces</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Faire du quartier Gattebourse une continuité du Jardin de l'Ars permettant de connecter celui-ci aux quartiers adjacents (Armagnac, Carle Vernet, Bègles Boulevard) |
| <p>Forme urbaine</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Restructurer les résidences situées le long du boulevard Jean-Jacques Bosc et de la rue Léon Paillère afin de créer des ouvertures vers le cœur du quartier et d'atteindre une haute qualité environnementale des bâtiments |

5.1.3 - Marché d'intérêt national (MIN)



Figure 39 - Photographie aérienne du MIN de Brienne

Situé au cœur de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, le Marché d'Intérêt National (MIN) de Bordeaux Brienne est un site de plus de 12 hectares et 32 000 m² de surface de plancher. Créé en 1963 quai de Paludate. Le MIN occupait auparavant le site historique des Capucins, quartier Saint Michel au cœur de Bordeaux. Le MIN est un site dédié à la logistique et à la distribution des produits alimentaires frais et non alimentaires. Chaque année, 150 000 tonnes de produits frais (fruits, légumes, viandes, poissons, fleurs, produits secs...) transitent par le MIN pour approvisionner les commerçants et acteurs de la restauration de l'ensemble de la métropole et au-delà. Plus de 100 entreprises (logisticiens, grossistes) et leurs plus de 500 salariés développent leurs activités sur ce site.

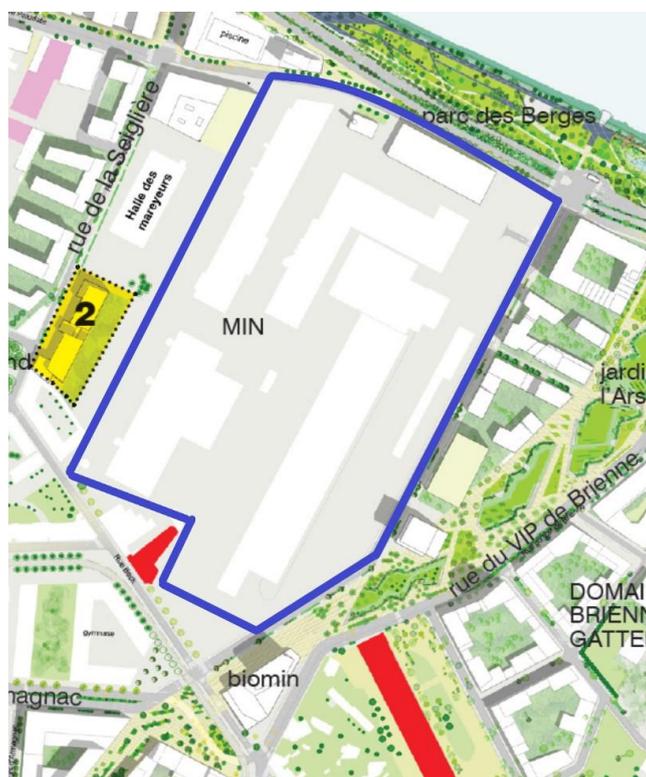


Figure 40 - Plan-guide initial (2013) de la ZAC - Secteur du MIN

Peu après la création de l'Opération d'Intérêt National en 2010, les collectivités territoriales ont fait le choix de conserver ce site unique au cœur de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier (là où la plupart des métropoles françaises ont transféré leur MIN du centre-ville en périphérie), avec l'objectif de privilégier un circuit de commercialisation de proximité, principalement alimenté par les productions locales et régionales.

Ce choix stratégique fort induit une problématique majeure : comment assurer un développement du MIN et de ses activités atypiques (flux logistiques importants, activités majoritairement nocturnes, équipements industriels...) dans, d'une part, un espace non extensible et, d'autre part, au cœur d'un quartier devenu mixte ?

Afin d'engager la réflexion pour répondre à cette problématique, l'EPA Bordeaux Bordeaux Euratlantique a mené, en partenariat avec la Régie du MIN (gestionnaire du site) et Bordeaux Métropole (propriétaire du site), une première étude urbaine, conduite par l'agence Act'Urba, pour :

- Renforcer la dimension économique du site en accueillant de nouvelles activités dédiées au MIN en rez-de-chaussée (locaux d'activités, logistique urbaine...), et d'autres activités tertiaires dans les étages (bureaux, activité, formation, service, ...),
- Protéger « phoniquement » les quartiers résidentiels voisins des nuisances sonores nocturnes du MIN.

Sur la base de ces premiers éléments, Bordeaux Métropole, en partenariat avec la Régie du Min et l'EPA Bordeaux Euratlantique, a conduit un Appel à Manifestation d'Intérêt – Appel à Idées afin de mobiliser la créativité des potentiels futurs acteurs du projet (investisseurs, promoteurs, utilisateurs, concepteurs, bureaux d'études...) – AMI ciblé sur le développement, sur le site du MIN, d'un pôle urbain d'excellence alimentaire.

Les réflexions sur ce secteur doivent donc concilier l'impératif d'un maintien des fonctions de distribution alimentaire et de logistique urbaine, essentielles à l'approvisionnement des circuits alimentaires de la métropole, et l'opportunité d'une intégration et d'une nouvelle ouverture du site dans son environnement urbain. Au regard de la diversité des acteurs potentiellement concernés, elles doivent être appréhendées à une échelle dépassant le seul site du MIN, notamment sur le reste de la ZAC Saint Jean Belcier.

Il est donc proposé de positionner les réflexions et échanges à cette échelle de la ZAC, en intégrant le MIN comme une des composantes urbaines permettant de répondre aux enjeux de logistique urbaine.

| SUJET | ENJEUX / PROPOSITIONS SOUMISES A LA CONCERTATION |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">Logistique urbaine</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Conforter, via les évolutions urbaines sur l'ensemble de la ZAC, les fonctions de logistique urbaine, notamment pour la logistique alimentaire et la logistique du dernier kilomètre ■ A cette fin, développer le MIN par densification sur les délaissés et dents creuses |

5.2 - Bénéfices attendus du projet

Les bénéfices attendus du projet répondent aux enjeux identifiés. Le renouvellement urbain envisagé sur les trois secteurs ouverts à la concertation permettra ainsi de résoudre des dysfonctionnements urbains et de mettre en œuvre services et équipements ainsi qu'espaces verts accessibles à l'ensemble des habitants et actifs de la ZAC Saint Jean Belcier.

5.3 - Incidences potentielles sur l'environnement

| Thème | Principales incidences potentielles |
|---|---|
| Patrimoine  | <p>Le principal enjeu patrimonial des trois secteurs de projet est localisable sur la halle ferroviaire dite Gattebourse, Cette halle est susceptible d'être réhabilitée et intégrée au projet de réaménagement. L'impact sera donc positif.</p> |
| Milieu naturel  | <p>Aucune espèce patrimoniale (faune ou flore) n'a été identifiée sur les secteurs de projet. Les secteurs de projets doivent permettre le confortement ou la création de continuités d'espaces verts. L'impact sera donc positif.</p> |
| Hydrographie  | <p>Les études hydrauliques menées à l'échelle de l'ensemble de la ZAC en 2020 permettent de conclure à une absence d'impact en matière d'inondations. Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle des secteurs, en privilégiant une infiltration sur site. Aucun cours d'eau n'est impacté. L'impact sera donc neutre.</p> |
| Activités et économie  | <p>Les nouveaux secteurs sont susceptibles de compléter l'offre de commerces, de services et de bureaux initialement prévue dans la ZAC.</p> |
| Déplacements et stationnement  | <p>L'analyse des déplacements à l'échelle de la ZAC montre une cohérence entre les aménagements projetés et l'accueil d'habitants et d'emplois. La desserte en transports en commun à forte cadence et le réseau cyclable permettent notamment un fort report modal, de la voiture vers le vélo ou les transports en commun. Chacun des quartiers comportera par ailleurs une offre en stationnement mutualisé permettant de répondre à l'ensemble des besoins. L'impact sera donc faible à neutre.</p> |
| Réseaux  | <p>L'ensemble de la ZAC est desservi par le réseau de chauffage urbain (RCU). Les autres réseaux ont été dimensionnés pour permettre le projet actualisé. L'impact sera donc neutre.</p> |

5.4 - Calendrier de réalisation

La modification des dossiers réglementaires de la ZAC Saint Jean Belcier fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale et des collectivités locales pendant l'année 2021. Suite à ces avis, elle fera l'objet d'une procédure de consultation publique (enquête publique). Elle sera ensuite approuvée par les autorités compétentes, au premier semestre 2022.

Les études d'aménagement détaillées des secteurs en développement Amédée Saint Germain Nord et Sud et Gattebourse – Léon Paillère débiteront probablement en fin d'année 2021. Pour le Marché d'Intérêt National, le calendrier sera fixé ultérieurement par la Métropole.

6 - LE BILAN DE LA CONCERTATION, LA POURSUITE DU PROCESSUS GLOBAL DE CONCERTATION ET LES SUITES RÉGLEMENTAIRES À DONNER

► Le bilan de la concertation préalable sur les secteurs de projet à l'étude

La présente concertation préalable est **un premier jalon** pour les **secteurs de projet à l'étude**.

A l'issue de la période de concertation préalable, qui s'étendra *a minima* jusqu'au 18 mars 2021 et sera prolongée si les conditions sanitaires ne permettent pas les échanges prévus avec le public, l'EPA établira un **bilan** de celle-ci et résumera la façon dont elle s'est déroulée. Le bilan sera mis en ligne sur le site internet de l'EPA (<https://www.bordeaux-auratlantique.fr/>) après approbation par le conseil d'administration de l'EPA. Ce bilan intégrera **les mesures et adaptations des projets** que l'EPA juge nécessaire de mettre en place afin de tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

Les grandes orientations d'aménagement visant à encadrer le développement futur des secteurs de projet seront **enrichies suite aux propositions formulées** pendant la concertation préalable.

► La poursuite du processus global de concertation dans la mise au point des projets

Parallèlement, l'EPA mettra en place, en lien avec les propriétaires fonciers concernés, **la suite du processus de concertation à l'échelle de chaque secteur à l'étude**, processus dont les modalités auront été discutées lors de la présente concertation préalable dans l'optique de la mise au point en détail des projets concernés.

Ces nouvelles phases de concertation permettront de préciser l'aménagement des secteurs de projet. Elles seront des étapes indispensables avant le début des travaux des espaces publics et le dépôt des permis de construire des bâtiments.

► Les suites réglementaires à donner

Dans le cas où elles auraient un impact réglementaire tel qu'une modification du programme global de construction ou du programme des équipements publics, les mesures et adaptation de projet issues de la concertation préalable sur les secteurs de projet à l'étude viendront par ailleurs enrichir le dossier formel de modification de la ZAC.

Ce dossier réglementaire de modification de la ZAC traduisant le projet global de la ZAC Saint-Jean Belcier ainsi mis à jour tenant notamment compte des évolutions constatées depuis la création de la ZAC – décrites au 4.3 - **sera ainsi déposé à l'issue de la concertation, donnera lieu à enquête publique et sera approuvé par les autorités compétentes au premier semestre 2022.**



bordeaux
euratlantique Opération
d'Intérêt National